

Skedsmo kommune

Teknisk sektor



Saksnr. 2015/2119

RETNINGSLINJER FOR TAKSERING AV NÆRING, BOLIG OG TOMTER

Eiendomskatteperioden fra 2015 til og med 2024

Utgave 1.6

Dokumentets formål

Dette dokumentet beskriver retningslinjer, grunnlag og rammer for alminnelig taksering av alle eiendommer i Skedsmo kommune. Retningslinjene er vedtatt av sakkyndig nemnd.

Endringslogg

Versjon 1.7:

- Kap 8.6: Parkering.

Versjon 1.6:

- Kap 9.5: Tidligere verk og bruk skal takseres som næring fra skatteåret 2019.
- Kap 10: Stortinget vedtok den 12. desember 2017 lovendring i eiendomsskatteloven gjeldene fra 2019. Verk og bruk opphører som eiendomskategori. **Unntak:** Vasskraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og petroleumsanlegg så langt dei er omfatta av petroleumskattelova vert ikkje å sjå som næringseigedom frå 2019. For slike anlegg vidareføres gjeldande verdsettingsreglar for verk og bruk.

Versjon 1.5:

- Kap 4.1: Forsiktighetsmargin brukes inntil det blir gjort et nytt vedtak med reduksjonsfaktor istedenfor.
- Kap 7: Teksten rettes opp til: «Eiendomsskattetaksten skal tilsvare eiendommens objektiviserte omsetningsverdi per januar 2015.»
- Kap 8.1: «Privat veigrunn takseres til kr. 0.» slettes. Teksten ligger under pkt. 8.4
- Kap 8.3: Rette opp til: Små tomter under 250 kvm. takseres til kr. 0.
- Kap 8.3: Legge til: Reguleringsformålet for en tomt skal gjelde.
- Kap 8.3: Følgende tekst slettes: Ubebygde tomtearealer, uansett størrelse, som ligger inntil en annen tomt, blir i regelen taksert og tilordnet eiendomsskatt under ett, når tomtene til sammen utgjør en større, omsettelig enhet.
- Kap 8.4: Veigrunn som er åpen for offentlig ferdsel eller som vedlikeholdes av det offentlige takseres til kr. 0 etter vedtak i sakkyndig nemnd. Nemnda har her lagt vekt på veiloven av 21. juni 1963 § 1.
- Kap 13.2.1: Endring i forhold til delvis medhold som sakkyndig nemnd ikke skal bruke. Sakkyndig nemnd gir enten medhold eller avslag.

Innholdsfortegnelse

1. Orientering om eiendomsskatt i Skedsmo kommune	4
2. Om dette dokumentet	4
2.1 Retningslinjene omhandler	4
3. Politiske rammer	4
3.1 Skattesone	4
3.2 Vedtekter	4
3.3 Fritak	5
3.4 Forsiktighetsmargin	5
3.5 Bunnfradrag	5
3.6 Skattesats	5
4. Beregning av eiendomsskatten	5
4.1 Beregning av eiendomsskatt på bolig og tomter	5
4.2 Beregning av eiendomsskatt på næring, verk og bruk	6
5. Matrikkelen	6
5.1 Bygningsgruppering for bolig og tomter	6
6. Prinsipper for taksering av bolig	7
6.1 Sjablongtaksering	7
6.2 Sjablonger etter bygningstype	7
7. Sjablonger og reguleringsfaktorer for bolig	8
7.1 Vurdering ved besiktigelse	8
7.2 Reguleringsfaktorer for boligeiendommer	8
7.2.1 Sonefaktor	8
7.2.2 Størrelsesfaktor	8
7.2.3 Etasjefaktor	8
7.2.4 Aldersfaktor	9
7.2.5 Bruksenhetsfaktor	9
7.3 Fritidsboliger	9
7.4 Festede boliger	9
7.5 Fravike sjablongtaksten	9
8. Taksering av tomter	9
8.1 LNF – områder (Landbruk-, natur- og friluftsområder)	9
8.2 Skog- og landbruk	9
8.3 Andre eiendommer uten boenhet	10
8.4 Privateid veigrunn	10
8.5 Realsameier	10



8.6	Parkeringsplasser	10
9.	Taksering av næringseiendommer	11
9.1	Avkastningsprinsippet	11
9.2	Leieinntekt	11
9.3	Kapitaliseringsfaktoren	12
9.4	Beregning av eiendomsskattetakst for næring	12
10.	Taksering av verk og bruk	13
11.	Kvalitetssikring av takster	14
12.	Ytre rammebetingelser	14
12.1	Juridiske rammer.	14
12.2	Tidsrammer	14
12.3	Omtaksering i 10-års perioden	15
13.	Retting av feil og behandling av klager på takst	15
13.1	Retting av feil	15
13.2	Klagebehandling	15
13.2.1	Behandling i sakkyndig nemnd	16
13.2.2	Behandling i klagenemnda	16
13.3	Foreløpig svar	16
13.4	Likebehandling	16
13.5	Klagefrist	16

1. Orientering om eiendomsskatt i Skedsmo kommune

Kommunestyret vedtok i sak 2013/7135 å videreføre eiendomsskatten i Skedsmo kommune for en ny periode fra 2015 til 2024, samt å utvidet eiendomsskatteområdet til å gjelde hele kommunen.

Skedsmo kommune foretok som følge av kommunestyrets vedtak ny alminnelig taksering i 2014. Ved den alminnelige takseringen ble alle eiendommer gitt ny takst gjeldende for den nye eiendomsskatteperioden 2015 – 2025. Eiendomsskattelovens §8A-2 (1) sier at eiendommenes omsetningsverdi skal legges til grunn for takstene:

«Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenkap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.»

De vedtatte takstene står i 10 år.

2. Om dette dokumentet

Retningslinjene i dette dokumentet er fastsatt av sakkyndig nemnd og gjelder for den alminnelige takseringen som er nevnt ovenfor. Retningslinjene gjelder også for omtakseringer av enkelteiendommer i perioden fram til neste alminnelige taksering.

2.1 Retningslinjene omhandler

- Vedtak om alminnelig taksering fattet av kommunestyret
- Takseringsmetodikk vedtatt av sakkyndig nemnd
- Prinsippet om likebehandling
- Kvalitetssikring av takstene
- Rett saksbehandling i klageprosessen

3. Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak for takseringsarbeidet er beskrevet i punktene under.

3.1 Skattesone

Kommunestyret vedtok den 11.12.2013 å videreføre eiendomsskatten i Skedsmo kommune for en ny tiårsperiode fra 2015, og utvidet samtidig eiendomsskatteområdet til å gjelde hele kommunen. Skattesonen gjelder inntil kommunestyret vedtar noe annet.

3.2 Vedtekter

Kommunestyret vedtok den 26.3.2014 nye eiendomsskattevedtekter som generelle rammer for taksering og forvaltning i henhold til eiendomsskattelova.

3.3 Fritak

Ved den årlige budsjettforhandlingen vedtar kommunestyret hvilke eiendommer som skal gis fritak for eiendomsskatt etter eieendomsskattelova § 7. Fritakene gis for ett år av gangen. Følgende fritak innenfor § 7 gjelder:

§ 7 a) gjelder fritak for eiendommer som er eiet av stiftelser eller institusjoner, og som er til nytte for kommunen, fylket eller staten. Slike eiendommer kan være forskningsinstitusjoner, interkommunalt eller fylkeskommunalt eide skoler, anlegg og veier.

§ 7 b) gjelder fritak for bygninger som har historisk verdi.

§ 7 c) gjelder fritak for nye boliger, som kan fritas for eiendomsskatt i inntil 20 år. Kommunestyret har bestemt at nye boliger skal fritas for eiendomsskatt i 3 år etter ferdigstillelse. Listen over slike eiendommer administreres av eiendomsskattekontoret. Vedtaket gjelder for ett år av gangen.

§ 7 d) gjelder fritak for eiendomsskatt i visse områder av kommunen.

3.4 Forsiktighetsmargin

Kommunestyret har vedtatt en forsiktighetsmargin på 20 % som trekkes fra vedtatt takst. Forsiktighetsmarginen gjelder for hele skatteperioden fra 2015.

3.5 Bunnfradrag

Kommunestyret har vedtatt et fast kronebeløp som taksten skal reduseres med for hver godkjente, selvstendige boenhet. Med godkjent boenhet forstås at enheten skal være godkjent etter plan- og bygningsloven, ha egen inngang med eget kjøkken og bad. For 2015 er bunnfradraget på 1,8 millioner kroner. Kommunestyret kan hvert år vedta å endre bunnfradraget.

3.6 Skattesats

Kommunestyret har vedtatt en skattesats på 2 promille i 2015. Dette er lavest mulige skattesats etter eieendomsskattelova. Den maksimale skattesatsen er 7 promille. Kommunestyret kan hvert år vedta å justere skattesatsen.

4. Beregning av eiendomsskatten

4.1 Beregning av eiendomsskatt på bolig og tomter

Fra eiendomsskattetaksten trekkes det fra en forsiktighetsmargin på 20 %. Deretter trekkes det fra et bunnfradrag på 1,8 millioner kroner (2015) for hver godkjente, selvstendige boenhet. Dette utgjør skattegrunnlaget som det skal beregnes skatt ut i fra. En eiendom uten boenheter kalles tomt, og bunnfradraget er lik null. For 2015 er skattesatsen 2 promille.

Eksemplet under viser beregning av eiendomsskatt for en bolig med én godkjent boenhet. Det betales ikke eiendomsskatt dersom beløpet er lavere enn 50 kroner.

Vedtatt eiendomsskattetakst (kroner)		5 000 000
- 20 % forsiktighetsmargin	5 000 000 * 0,2	1 000 000
- bunnfradrag		1 800 000
Skattegrunnlag		2 200 000
Beregnet eiendomsskatt 2 promille av skattegrunnlaget	2 200 000 * 0,002	4 400
Eiendomsskatt å betale (kroner)		4 400

4.2 Beregning av eiendomsskatt på næring, verk og bruk

Fra eiendomsskattetaksten trekkes det fra en forsiktighetsmargin på 20 %. Resultatet utgjør skattegrunnlaget som det skal beregnes skatt ut i fra. For 2015 er skattesatsen 2 promille.

Eksempelet under viser beregning av eiendomsskattetaksten for et næringsbygg. Det betales ikke eiendomsskatt dersom beløpet er lavere enn 50 kroner.

Vedtatt eiendomsskattetakst (kr)		5 000 000
- 20 % forsiktighetsmargin	5 000 000 * 0,2	1 000 000
Skattegrunnlag		4 000 000
Beregnet eiendomsskatt 2 promille av skattegrunnlaget	4 000 000 * 0,002	8 000
Eiendomsskatt å betale (kroner)		8 000

5. Matrikkelen

Matrikkelen danner grunnlaget for eiendomsskatt i Skedsmo kommune. Informasjon herfra benyttes direkte inn i sjablongene for de ulike boligtypene ved fastsetting av eiendomsskattetakst. Matrikkelen er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registrering i Matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Kartverket.

5.1 Bygningsgruppering for bolig og tomter

Matrikkelen er utgangspunktet for gruppering av de eiendommene som skal takseres. Sakkyndig nemnd har fastsatt at eiendommene og bygningene skal grupperes slik:

Bygningsgruppe	Type bolig
Eneboliger	Enebolig, enebolig m/hybel/sokkelleilighet, våningshus, fritidsbolig/hytte, kjedehus og atriumhus.
Delte boliger	Vertikaldelte tomannsboliger, horisontaldelte tomannsboliger, rekkehus, andre småhus m/3 eller flere boliger.
Leiligheter	Seksjonerte leiligheter. Frittliggende enkeltboliger i andre bygningstyper takseres som leilighet.
Borettslag	Borettslag kan bestå av ulike boligtyper.
Tomter	Eiendommer uten boenheter regulert til bolig eller næring.
Landbruk	Skogbruk og landbruk er fritatt for eiendomsskatt, jf eieendomsskattelova § 5h.
LNF	Landbruks-, natur- og friluftslivsområder.
Realsameier	Frittliggende eiendommer, både tomter og andre eiendommer, som eies av andre eiendommer. Realsameiet takseres på vanlig måte for

	eiendomstypen, og taksten fordeles likt mellom eierne i forhold til deres eierandeler. Se for øvrig avsnitt 8.5.
Fritidsboliger	Hytte- og fritidsboliger, takseres som eneboliger.
Garasjer	Eiendom som kun inneholder garasjer.

Tabell 1, oversikt over bygningsgrupper

6. Prinsipper for taksering av bolig

6.1 Sjablongtaksering

Sakkyndig nemnd har vedtatt (10.02.2014) at det skal benyttes sjablonger som hjelpemiddel i takseringsarbeidet. Med sjablonger menes et sett med formler basert på innhentede fakta om boligtyper og beliggenhet. Det benyttes ulike sjablonger for ulike bygningstyper, se kapittel 6.2.

Hensikten med sjablongene er å treffe markedsprisen best mulig, og samtidig ivareta kravet til likebehandling. Beregningsmodeller og prisstigningsstatistikk fra Statistisk Sentralbyrå (SSB) er lagt til grunn for sjablongene sammen med reelle omsetningsverdier på boliger i Skedsmo kommune innhentet for perioden 2011-2014. Nedenfor er det redegjort for de enkelte faktorene som inngår i sjablongmodellen.

6.2 Sjablonger etter bygningstype

Sjablongene er delt inn etter ulike bygningstyper; enebolig, leiligheter, delte bolig og borettslag. Formlene for beregning av sjablongtaksten for de ulike bygningstypene er:

Enebolig:

Takst = gjennomsnittlig kvadratmeterpris x størrelsesfaktor x BRA¹⁾ x sonefaktor x bruksenhetsfaktor x aldersfaktor/skjønnnsfaktor²⁾

Garasje:

Takst = 6000 x sonefaktor x BRA

Leiligheter:

Takst = gjennomsnittlig kvadratmeterpris avh. av bygningstype³⁾ x BRA x sonefaktor x aldersfaktor x størrelsesfaktor

Delte boliger:

Takst = gjennomsnittlig kvadratmeterpris x BRA x sonefaktor x størrelsesfaktor

Borettslag: Takst beregnes iht. boligtype.

1) BRA = Bruksareal

2) For nye eneboliger brukes skjønnnsfaktor som en konstant i stedet for aldersfaktor

3) Avhenger av blokk eller lavblokk

7. Sjablonger og reguleringsfaktorer for bolig

Fakta og vurdering av eiendommene systematiseres i sjablongen med reguleringsfaktorer slik:

$$\text{TAKST} = \text{FAKTA FRA MATRIKKEL} \times \text{VURDERING VED BESIKTIGELSE} \times \text{REGULERINGSFAKTORER}$$

Taksten avrundes nedover til nærmeste hele 1000 kroner.

For næringseiendommer og verk og bruk gjelder spesielle takseringsregler.

Eiendomsskattetaksten skal tilsvare eiendommens objektiviserte omsetningsverdi per januar 2015. Taksten står i 10 år hvis ikke kommunestyret bestemmer noe annet, og vil være uavhengig av konjunktursvingninger.

7.1 Vurdering ved besiktigelse

Alle eiendommer skal besiktiges. Boliger besiktiges utvendig. Verdien for alle eiendommer fastsettes ved takst av sakkyndig nemnd. Hensikten med besiktigelsen er å sikre at matrikkelen er i overensstemmelse med de faktiske forholdene på eiendommen, i tillegg til å avdekke andre forhold som kan ha betydning for taksten. Dette kan være forhold som høy/lav standard eller dårlig vedlikehold på bygningsmassen.

7.2 Reguleringsfaktorer for boligeiendommer

Den utvendige befaringen kan medføre opp- eller nedjustering av den verdien som fremgår av sjablongen. Sjablongverdien skal sammen med resultatet av besiktigelsen reflektere omsetningsverdien.

7.2.1 Sonefaktor

Sonefaktoren tar hensyn til hvor i kommunen boligene og eiendommene ligger. Sonefaktoren for et område i kommunen vil kunne være ulik for de enkelte bygningsgruppene.

7.2.2 Størrelsesfaktor

Det er en sammenheng mellom boligens bruksareal og kvadratmeterpris. Jo større boligareal, dess lavere kvadratmeterpris. Størrelsesfaktoren er forskjellig for de ulike bygningsgruppene og kan ikke sammenlignes på tvers av bygningsgrupper.

7.2.3 Etasjefaktor

Etasjefaktor blir brukt for å vekte verdien til de forskjellige etasjene i et bygg. Omsetningstallene viser at det er sammenheng mellom salgsverdi og etasje. Faktoren benyttes kun for leiligheter.

7.2.4 Aldersfaktor

For noen bygningsgrupper er det en dokumentert sammenheng mellom alder og salgsverdi. Statistikkene over solgte eiendommer i Skedsmo kommune støtter seg på SSB sin aldersinndeling av boliger. Denne aldersinndelingen er derfor benyttet.

7.2.5 Bruksenhetsfaktor

Ut fra reelle omsetningsverdier er det funnet at ekstra bruksenheter som hybler gir høyere markedspris. Bruksenhetsfaktoren gir et tillegg for ekstra bruksenheter i sjablongtaksten.

7.3 Fritidsboliger

Fritidsboliger takseres som eneboliger. Fritidsboligene får bunnfradrag på samme måte som andre boliger, dersom de oppfyller kravene for å få bunnfradrag.

7.4 Festede boliger

For festetomter med påstående bygning skrives eiendomsskatten ut på framfester, deretter festeren. Kommunen har ingen oversikt over private festeavtaler og følger derfor denne hovedregelen.

7.5 Fravike sjablongtaksten

Taksten for hver enkelt eiendom fastsettes av sakkyndig nemnd. Når sakkyndig nemnd velger å fravike sjablongtaksten, blir dette begrunnet.

8. Taksering av tomter

8.1 LNF – områder (Landbruk-, natur- og friluftsområder)

Sakkyndig nemnd har vedtatt at taksten for friområder og LNF-områder skal være kr. 0 eller 10 kr/kvm etter skjønn.

8.2 Skog- og landbruk

Eigedomsskattelova § 5h gir generelt fritak for landbruks- og skogbruks-eiendommer. Påstående våningshus med ett mål tilhørende tomt skal takseres som vanlig bolig.

Dersom det på en gårds- og skogbrukseiendom drives næring, for eksempel utleie av lager til et næringsforetak, så skal det aktuelle arealet takseres som næring.

I hht. skriv fra Finansdepartementet av 12.6.2007 må man vurdere den faktiske bruken av eiendommen. En eiendom som er i faktisk drift som landbruk vil falle under fritaket ihht. Eskl. § 5h. Dette vil gjelde selv om eiendommen skulle være regulert av kommunen til annet formål.

Kommunens landbrukskontor holder oversikt over landbrukseiendommer, og bistår i arbeidet med å identifisere landbruks- og skogbrukseiendommer.

For landbrukseiendom som ligger brakk, dvs. at den ikke har vært i drift over en periode, kan det være grunn til ikke å gi fritak for etter § 5h.

8.3 Andre eiendommer uten boenhet

Sakkyndig nemnd har lagt til grunn en veiledende tomtepris for eiendommer uten boenheter på kr. 1 200,- per kvm. Kvm-prisen multipliseres med sonefaktoren for eneboliger i det aktuelle området.

Små tomter under 250 kvm. takseres til kr. 0.

Reguleringsformålet for en tomt skal gjelde.

En eiendom anses for å være tomt helt til huset får brukstillatelse. Dette gjelder selv om det står et hus under oppføring på tomta.

8.4 Privateid veigrunn

Privateid veigrunn som er åpen for almen ferdsel eller som vedlikeholdes av det offentlige takseres til kr. 0 etter vedtak i sakkyndig nemnd. Nemnda har her lagt vekt på veiloven av 21. juni 1963 § 1.

8.5 Realsameier

Ett realsameie er en eiendom som andre eiendommer eier.

Sjablong for taksering av realsameier er som for andre eiendommer av samme bygningstype (som oftest tomt). Taksten for realsameiet fordeles på hver av eierne, etter det antall andeler som man eier i realsameiet.

8.6 Parkering

Parkering på eget gårds- og bruksnummer der det står betalingsautomat

Parkering på eget gårds- og bruksnummer der det står betalingsautomat takseres etter en sjablong med kvm-pris på kr. 3 000 * sonefaktor for enebolig.

Eksempel: 1 000 kvm tomt i Lillestrøm sentrum (parkering med betalingsautomat)

$$1\,000\text{ kvm} * 3\,000\text{ kr/kvm} * 1,2 = 3\,600\,000\text{ kr}$$

Frittstående parkeringshus skal takseres som parkering på eget gårds- og bruksnummer der det står betalingsautomat (kr. 3 000 * sonefaktor for enebolig).

Parkering på eget gårds- og bruksnummer uten betalingsautomat

Parkering på eget gårds- og bruksnummer uten betalingsautomat takseres etter reguleringsplanen

Eksempel: 1 000 kvm tomt i Lillestrøm sentrum (parkering uten betalingsautomat)

$$1\,000\text{ kvm} * 1\,200\text{ kr/kvm} * 1,2 = 1\,440\,000\text{ kr}$$

Underbygg/parkeringshus/parkeringskjeller

Underbygg/parkeringshus/parkeringskjeller takseres til 0. Disse eiendommene registreres ikke likt i Matrikkelen, men like eiendommer skal behandles likt.

9. Taksering av næringseiendommer

Næringseiendommer omfatter butikk, kontor, lager, verksted, hotell, utleieboliger og andre foretak. Næringseiendommer takseres etter avkastningsprinsippet. Ved alminnelig omtaksering, som er massetaksering, brukes sjablonger som hjelpemiddel for å komme fram til omsetningsverdien.

Bolig- og fritidseiendom er ikke å anse som næringseiendom i eiendoms-skattelovens forstand, selv om det inngår i eiers ligningsmessige næringsinntekt. Utleid bolig skal derfor behandles likt med annen boligeiendom i kommunen og ikke takseres som næring.

9.1 Avkastningsprinsippet

De viktigste elementene i taksering etter avkastningsprinsippet er:

- 1) Foretakets netto leieinntekt, det vil si brutto leieinntekt med fradrag for eierkostnader
- 2) Eiendomstype
- 3) Standard på byggene
- 4) Arealer (BRA)
- 5) Kapitaliseringsfaktor (yield).

9.2 Leieinntekt

Brutto leieinntekt estimeres sjablongmessig etter formel fra SSB¹), hvor faktorer som bygningstype og areal inngår. Leieinntekten kontrolleres mot innrapporterte tall fra

¹ <http://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/artikler-og-publikasjoner/estimering-av-leieinntekter-franaringseiendom>

eier, der hvor disse foreligger. Eierkostnaden estimeres med utgangspunkt i årlig rapport fra Basale²). Arealene hentes fra Matrikkelen.

9.3 Kapitaliseringsfaktoren

Kapitaliseringsfaktoren er en skjønnsmessig utregning av kapitalverdien sett over en tidsperiode.

Jo mer attraktiv en eiendom er, desto lavere er kapitaliseringsfaktoren. Sakkyndig nemnd har bestemt veiledende kapitaliseringsfaktorer for Skedsmo ut fra beliggenheten, renten og markedssituasjonen etter råd innhentet fra takstmenn og konsulenter med god kjennskap til næringsforetakene i kommunen.

Alle næringseiendommer er besiktiget og vurdert med hensyn til standard og beliggenhet.

9.4 Beregning av eiendomsskattetakst for næring

Et forenklet eksempel under viser beregning av eiendomsskattetaksten for et næringsbygg på 200 kvm dere fradrag eierkost er satt til 20 % og kapitaliseringsfaktor til 8,5.

Type inntekt/kostnad/fradrag	Beregning	Kroner
Leieinntekt	200 m ² x 1500 kr/m ²	300 000
- Fradrag eierkostnader 20 %	Kr 300 000 x 0,20	60 000
= Netto leieinntekt		240 000
Kapitaliseringsfaktor 8,5	240 000 x 100 / 8,5	2 823 529
Eiendomsskattetakst rundet nedover til hele 1000		2 823 000

9.5 Tidligere verk og bruk takseres som næring fra skatteåret 2019

Stortinget vedtok den 12. desember 2017 lovendring i eiendomsskatteloven gjeldende fra 2019. Verk og bruk opphører som eiendomskategori.

Tidligere verk og bruk, som fra og med 2019 defineres som næringseiendommer jf. Eiendomsskattelovens §4, skal takseres etter gjeldende regler for næringseiendommer for Skedsmo kommune.

Den oppdaterte versjonen av eiendomsskatteloven finnes under <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1975-06-06-29>

Det særskilte skattegrunnlaget og kompensasjonsregler

Det særskilte skattegrunnlaget for eiendommer som omtakseres fra verk og bruk til næringseiendom, skal settes lik differansen mellom eiendommens samlede takst for skatteåret 2018 og næringstaksten for 2019.

Overgangsregel til eiendomsskattelova §§ 3 og 4:

² http://basale.no/images/docs/basalerapporten_1_2012.pdf

Kommunar som i skatteåret 2018 skreiv ut eigedomsskatt på verk og bruk kan frå og med skatteåret 2019 til og med skatteåret 2024 i staden for eller i tillegg til utskriving etter § 3 skrive ut eigedomsskatt på eit særskilt fastsett grunnlag. Det særskilte grunnlaget skal baserast på differansen mellom eigedomsskattegrunnlaget i 2018 og 2019 som er forårsaka av at produksjonsutstyr og -installasjonar ikkje skal reknast med i grunnlaget. Dette særskilte grunnlaget skal i 2019 vere lik seks sjudelar av differansen, og reduserast med ein sjudel kvart påfølgjande år. Skattesatsen ved slik avtrappa utskriving kan ikkje vere høgare enn den som blei nytta for dei same eigedomane for skatteåret 2018.

Det vil bli gitt kompensasjon for tapte eiendomsskatteinntekter for det særskilte skattegrunnlaget etter budsjettforliket etter at statsbudsjettet for 2018 ble lagt frem 12.oktober 2017.

«Stortinget ber Regjeringen sørge for at det gis tilnærmet full kompensasjon til kommuner som får redusert eksisterende inntekter som følge av at man fjerner adgangen til å legge eiendomsskatt på produksjonsutstyr og installasjoner, begrenset oppad til 500 mill. kroner. Kompensasjonen gjelder ikke nyetableringer etter 1. januar 2017 og bortfaller hvis virksomhetene nedlegges.»

Eiendomsskattekontoret skal sørge for utarbeidelse av nødvendig dokumentasjon i forbindelse med søknad om kompensasjon og oppfølging frem til 2024.

10. Taksering av verk og bruk

Stortinget vedtok den 12. desember 2017 lovendring i eiendomsskatteloven gjeldene fra 2019. Verk og bruk opphører som eiendomskategori med noen få unntak.

Eiendomsskattelovens §4 gir følgende beskrivelse for unntak:

«... Til næringseigedom vert ikkje rekna kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum. For vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal arbeidsmaskinar og tilhøyrsløse og ting som kan setjast i klasse med slikt ikkje reknast med utan tingen er ein part av sjølve føretaket.»

Den oppdaterte versjonen av eiendomsskatteloven finnes under <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1975-06-06-29>

Det er gjort unntak for vannkraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og petroleumsanlegg, som med et fellesbegrep kan kalles energianlegg. For disse anleggene skal reglene for taksering av verk og bruk videreføres (jf. Eiendomsskattelovens §4).

Man ser av bestemmelsen at kriteriene for å ta med produksjonsutstyr og -installasjoner i skattegrunnlaget for slike anlegg er de samme som tidligere har vært gjeldende for verk og bruk, både når det gjelder omfang og verdsettelse.

Verk og bruk takseres etter substansverdi prinsippet, det vil si gjenanskaffelsesverdien fratrukket verdi for «slit og elde». Verdien av naturforekomster som utnyttes industrielt kan legges til i taksten. Verdien av tomteareal kan også legges til taksten.

Det er ikke brukt sjablonger ved taksering av verk og bruk.

Verk og bruk skal besiktiges, men signalnett og kraftnett er vanskelige å besiktige. Derfor inngås det avtale med eierne av disse om at man ikke besiktiger dem.

11. Kvalitetssikring av takster

Kvalitetssikring består i tilfredsstillende dokumentasjon av grunnlag for taksering, dokumentasjon av saksbehandling knyttet til takseringen, kjennskap til rammer og retningslinjer, riktig eiendomsregister (Matrikkel), kommunikasjon mellom administrasjon, politisk ledelse, nemnder og eierne.

12. Ytre rammebetingelser

Ytre rammer består av:

- Juridiske rammer
- Tidsrammer
- Teknologiske rammer

12.1 Juridiske rammer.

Eiendomsskattelova, uttalelser fra Finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til eiendomsskatt.

Juridisk sett er det to overordnede prinsipper som er ufravikelige:

- Legalitetsprinsippet (at beskatning krever klar lovhjemmel)
- Likhetsprinsippet (at like faktiske omstendigheter må tillegges likeartede skattemessige virkninger)

Eiendomsskatten er en objektskatt. Privatrettslige avtaler og heftelser skal derfor ikke vektlegges ved takseringen. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom private avtaler skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om boret rett ikke påvirke taksten.

Alle organisasjoner som før var del av kommunens eller statens virksomhet og som nå er omdannet til offentlig eide stiftelser eller AS og dermed er selvstendige, juridiske organisasjoner er skattepliktige, dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig sier noe annet.

Privatrettslige avtaler om annen bruk av eiendommen enn reguleringsformålet har ingen betydning

12.2 Tidsrammer

Alle takster skal være godkjent av sakkyndig nemnd og være lagt ut til offentlig ettersyn innen 1. mars hvert år.

12.3 Omtaksering i 10-års perioden

Omtaksering av eiendom vil si at man i perioden mellom to alminnelige takseringer justerer taksten for enkelteierdommer. Kriteriene for omtaksering er:

- Tomtegrunnen har blitt delt eller sammenføyd med annen tomtegrunn
- Bygninger på eiendommen er revet eller brent
- Det er oppført nye bygninger eller oppført tilbygg/påbygg på eiendommen
- Eiendommen har blitt seksjonert eller reseksjonert
- Det har skjedd andre endringer som har endret verdien av eiendommen sammenlignet med andre eiendommer
- Eiendommen har fått godkjent bruksendring

13. Retting av feil og behandling av klager på takst

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

Etter §17 i eiendomsskatteloven kan utskrivningen rettes i samsvar med de skattesatsene og reglene som gjaldt for vedkommende år.

13.1 Retting av feil

- I saker der det blir påvist feil i faktagrunnlaget, for eksempel feil antall bunnfradrag, kan administrasjonen selv korrigere eiendomsskatten og gi svar til klageren om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klageren får da ny frist for å klage på den korrigerte taksten.
- Dersom det i strid med eiendomsskattelova ikke er skrevet ut eiendomsskatt på skattepliktig eiendom, eller det er skrevet ut feil skatt, kan utskrivningen av skatten rettes. Dersom eiendomsskatten settes opp, må rettingen foretas innen 1. mars i året etter utskrivningen.

Eksempler på feil kan være:

- Antall godkjente boenheter
- Eiendommens areal
- Feil kategori på eiendommen
- Skrive- og regnefeil

13.2 Klagebehandling

Klager som er registrert innen fristens utløp, behandles av sakkyndig nemnd som første klageinstans.

13.2.1 Behandling i sakkyndig nemnd

- Sakkyndig nemnd skal kort begrunne sine vedtak.
- Dersom sakkyndig nemnd gir medhold i klagen, vedtar sakkyndig nemnd en ny takst. Klageren underrettes per brev om ny vedtatt takst, samt klagefristen som er 6 uker.
- Dersom sakkyndig nemnd vedtar å opprettholde taksten, sendes klagen automatisk videre til klagenemnda for endelig avgjørelse. Klageren underrettes om vedtaket i sakkyndig nemnd.

13.2.2 Behandling i klagenemnda

- Klagenemnda befarer alle eiendommer som den skal behandle.
- Klagenemnda kan vurdere alle sider av saken. Klagenemnda kan beholde taksen eller sette taksten opp eller ned.
- Klagenemnda skal kort begrunne vedtakene.
- Saker som er avgjort av klagenemnda kan bare prøves rettslig.

13.3 Foreløpig svar

Det skal gis foreløpig svar etter annet ledd §11a forvaltningsloven dersom en klage ikke kan ferdigbehandles i løpet av en måned etter at den er mottatt.

13.4 Likebehandling

Et grunnleggende hensyn bak eiendomsskatteloven er likhetshensynet; eiendommer av samme karakter skal behandles likt. Dette innebærer at det legges de samme verdsettelsesprinsippene til grunn ved taksering av likeartede eiendommer.

13.5 Klagefrist

Klagefristen utløper 12 april. I henhold til eiendomsskatteloven § 19, kan det klages på eiendomsskattetaksten hver år etter utskrivning av den årlige eiendomsskatten, dersom det ikke er klaget på samme grunnlaget tidligere år. Klagefristen er 6 uker.

Klage kan sendes elektronisk fra hjemmesiden til Skedsmo kommune (www.skedsmo.kommune.no/eskatklage). Alternativt kan klageskjema fås ved henvendelse i ekspedisjonen til teknisk sektor (rådhuset, 4. etg).

I tillegg til den enkelte eier har også formannskapet klageadgang på takster som er fastsatt av sakkyndig nemnd. Dette kalles overtakst.

Retningslinjene er sist vedtatt av sakkyndig nemnd den 06.02.2019.