



Vadsø kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i medhold av lov om eiendomsskatt for Vadsø kommune.

Vedtatt av sakkyndig nemnd 16.02.2016

Dokumentet inneholder rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet og danner grunnlaget for all taksering som utføres i Vadsø kommune i perioden 2016-2026.

INNHOOLD

| | |
|---|---|
| 1. Juridiske og politiske rammer | 3 |
| 1.1 Sammenhengen med andre lover | 3 |
| 2. Takseringsmetode..... | 4 |
| 2.1 Fakta om eiendommen..... | 4 |
| 2.2 Vurdering av eiendommen | 4 |
| 2.3 Generelt..... | 5 |
| 2.3.1 Sjablongverdier (bruksareal på bygning)..... | 5 |
| 2.3.2 Etasjefaktorer | 6 |
| 2.3.3 Indre faktor (IF)..... | 6 |
| 2.3.4 Ytre faktor (YF) | 6 |
| 2.3.5 Sonefaktor Bolig (SF)..... | 7 |
| 2.3.6 Sonefaktor hytter, byggtipe 161,171 og 172 (SF) | 7 |
| 2.3.7 Sonefaktor Næring (SF)..... | 7 |
| 3. Spesielt per type eiendom | 8 |
| 3.1 Tomt..... | 8 |
| 3.2 Landbruk..... | 9 |
| 3.3 Seksjonerte eiendommer..... | 9 |
| 3.4 Næring..... | 9 |

1. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER

Kommunestyret har med hjemmel i eiendomsskattelova §§3 og 4 vedtatt å innføre eiendomsskatt for alle eiendommer i hele kommunen fra 01. Januar 2016.

Det skal gjennomføres ny alminnelig taksering i hele kommunen. Taksten skal, slik det går fram av eiendomsskatteloven § 8A-2 avspeile markedsverdi. Kommunestyret har utpekt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet.

Det er sakkyndig takstnemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen. Klagenemnda vil så langt det er mulig bli tatt med på arbeidet med retningslinjene for den alminnelige takseringen.

I tillegg blir også andre relevante lover og rettskilder benyttet som direkte eller indirekte får innvirkning på takseringsarbeidet. Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sakkyndig takstnemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i Vadsø kommune. Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2016 – og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering 10 år etter innføring.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringer i perioden 2016-2026. Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn, og vil være offentlig tilgjengelig fra da. Det er viktig at alle som er i involvert i eiendomsskatt i Vadsø kommune kjenner til dette dokumentet. Det vil også være det viktigste arbeidsdokumentet for besiktigerne.

Lovverket, høyesterettspraksis, uttaler 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 utskrivning av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, plan og bygningsloven, offentlighetsloven og likningsloven. Forvaltningsloven gjelder ved saksbehandlingen etter eiendomsskatteloven, med visse unntak som er satt opp i loven.

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

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.

2. TAKSERINGSMETODE

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



2.1 FAKTA OM EIENDOMMEN

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Tomtestørrelse i m²
- Faste installasjoner
- Bygningstyper og bygningstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkel-registeret som er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkel skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

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

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

Dette er samme gruppering som Matrikkel-registeret benytter.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverks 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)

2.3 GENERELT

Følgende gjelder alle typer eiendommer.

2.3.1 SJABLONVERDIER (BRUKSAREAL PÅ BYGNING)

| Tomter og bygninger | Enhet | Pris (kr) |
|--|--------------|------------------|
| Enebolig, tomannsbolig | kvm | 12 000 |
| Enebolig med sokkelleilighet (112) | kvm | 12 000 |
| Rekkehus, kjedehus, andre småhus | kvm | 12 000 |
| Terrassehus, blokker (leiligheter) | kvm | 14 000 |
| Hytter (161, 171, 172) | kvm | 10 000 |
| Helårsbolig benyttet til fritid (162, 163) | kvm | 12 000 |
| Boliggarasjer, uthus og naust | kvm | 1 500 |
| Carport, parkeringsanlegg under tak | kvm | 1 000 |
| Lagerbygning (isolert) | kvm | 2 500 |
| Uisolert lager (kaldt lager) | kvm | 1 500 |
| Industri | kvm | 3 500 |
| Kontor- og forretningsbygg | kvm | 5 000 |
| Hotell og restaurant | kvm | 4 000 |
| Samferdsels og kommunikasjonsbygninger | kvm | 4 000 |
| Kultur, forskningsbygninger, skoler | kvm | 4 000 |
| Helsebygninger | kvm | 4 000 |
| Landbruksbygninger | kvm | 0 |
| Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv | kvm | 3 500 |
| Rubb hall (plasthall) | kvm | 500 |
| Bebygd tomt | kvm | 100 |

- Bygg under 15 kvm vil normalt sett ikke få takst. Dette gjelder blant annet ikke campinghytter.

2.3.2 ETASJEFAKTORER

| Etasjer | Etasjefaktor |
|---------------------------------|--------------|
| Hovedetasje 1 | 1,0 |
| Hovedetasje øvrig | 0,8 |
| Loft | 0,6 |
| Underetasje | 0,6 |
| Underetasje med sokkelleilighet | 0,8 |
| Kjeller | 0,2 |

Unntak:

- Garasjer/uthus og anneks har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.
- Leiligheter, alle hovedetasjer har etasjefaktor 1,0
- Næringsbygg, alle hovedetasjer har etasjefaktor 1,0

2.3.3 INDRE FAKTOR (IF)

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom. En tar utgangspunkt i tabellen under. Den er kun *veiledende*, og hver eiendom vil bli vurdert individuelt.

| Bygning tatt i bruk | Høy standard | Normal standard | Lav standard |
|---------------------|--------------|-----------------|--------------|
| Før 1945 | 0,6-0,7 | 0,5 | 0,3-0,4 |
| 1945-1967 | 0,7-0,8 | 0,6 | 0,4-0,5 |
| 1968 - 1985 | 0,8-0,9 | 0,7 | 0,5-0,6 |
| 1986 - 1997 | 0,9-1,0 | 0,8 | 0,6-0,7 |
| 1998 - 2009 | 1,0-1,1 | 0,9 | 0,7-0,8 |
| 2010 eller senere | 1,1-1,2 | 1,0 | 0,8-0,9 |

Generell standard og kvalitet vil innvirke på indre faktor. For renoveringsobjekter vil indre faktor 0,3 være utgangspunktet. Rivningsobjekter kan vurderes ned til 0,1.

Er bygningsmassen på eiendommen av sterkt varierende standard, interpolerer man indre faktor for å finne felles indre faktor.

2.3.4 YTRE FAKTOR (YF)

Ytre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **rundt** eiendommen. En generell korrigerende av ytre faktor på dette grunnlaget er benyttet for enkelte eiendommer i Vadsø kommune.

Lang vei til parkering vil kunne gi et trekk i ytre faktor på inntil 0,1 (over 2 000 meter). Gjelder i hovedsak fritidseiendommer.

Ikke tilkoblet strømmettet vil kunne gi et trekk på 0,1. Gjelder i hovedsak fritidseiendommer.

Ikke innlagt vann og kloakk vil kunne gi et trekk på 0,1. Gjelder i hovedsak fritidseiendommer.

2.3.5 SONEFAKTOR BOLIG (SF)

Vadsø kommune er delt opp i tre ulike soner for boligeiendommer:

| | |
|---|--------|
| Sone 1 - Vadsø sentrum (Gnr. 8, 10 og 11) | SF 1,1 |
| Sone 2 - Vadsøya (Gnr. 9) | SF 1,0 |
| Sone 3 - Vestre Jakobselv (Gnr. 2-6) | SF 1,0 |
| Sone 4 - Gnr 1, 7, 12 og 13 | SF 0,9 |
| Sone 5 - Gnr. 14 og utover | SF 0,8 |

2.3.6 SONEFAKTOR HYTTER, BYGGTYPE 161,171 OG 172 (SF)

Hytter og fritidsboliger skal ha samme sonefaktor som for boliger (jfr. punkt 2.3.5).

2.3.7 SONEFAKTOR NÆRING (SF)

Vadsø kommune har sonefaktor 1,0 for alle næringseiendommer med gårdsnummer 8, 9, 10 og 11.

De øvrige gårdsnummer gis faktor 0,9.

3. SPESIELT PER TYPE EIENDOM

I kommunen finnes disse typer eiendom:

| Type eiendom | Kriterium |
|----------------------|---|
| Bolig | Kun boligbygg (111-150, 162 og 163) eller boliggarasjer (181) på eiendommen |
| Fritid | Fritidsbygg (161, 171-172) eller fritidsgarasjer (182) på eiendommen |
| Landbruk | Kun landbruksbygg på eiendommen |
| Landbruk – fritid | Landbrukseiendom der våningshuset har fått fritidsfunksjon |
| Landbruk – bolig | Landbrukseiendom med våningshus (113, 123, 124) |
| Landbruk – næring | Landbrukseiendom hvor det i tillegg til landbruk drives annen næringsvirksomhet |
| Næring | Minst ett næringsbygg på eiendommen |
| Verk og bruk | Næringseiendom der det produseres eller bearbeides noe |
| Blanda bruk - næring | Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen |
| Blanda bruk – bolig | Flere funksjoner på eiendommen – boligdelen |
| Tomt – LNF | Eiendom uten bygg i kommunens LNF-område |
| Tomt – bolig | Eiendom uten bygg regulert til bolig |
| Tomt – landbruk | Eiendom uten bygg utmark/innmark/skog |
| Tomt – fritid | Eiendom uten bygg regulert til fritid |
| Tomt – næring | Eiendom uten bygg regulert til næring |

Pr type eiendom kan det være spesielle forhold det tas hensyn til under taksering. Disse presiseres nedenfor.

3.1 TOMT

- Tomter bebygd med bolig eller fritid blir i utgangspunktet taksert etter reell tomtestørrelse. Begrenset oppad til 1 mål per boenhet.
- Tomter bebygd uten boenhet, eksempelvis med kun garasjer, naust etc. takseres skjønnsmessig.
- Bolig på landbrukseiendom takseres med 1 mål per boenhet.
- Næringseiendommer blir i utgangspunktet taksert etter reell tomtestørrelse, begrensning i størrelsen på taksert tomt vurderes for de med uforholdsmessig stort areal i forhold til driften.
- Eiendommer uten definerte eiendomsgrenser (punktfester, sirkeleiendommer etc.) takseres etter hensiktsmessig bruk og utnyttelse. Normalt takseres disse eiendommene med 1 mål per boenhet.
- Eiendommer som har både næring- og boligfunksjon takseres tomten skjønnsmessig etter bruk.
- Ubebygde tomter i Vadsø kommune anses for ikke å ha noen verdi og takseres derfor til kroner 0.

3.2 LANDBRUK

- Det er gitt en reduksjon i taksten for konsesjonspliktige eiendommer. Reduksjonen er på 30%, og synliggjøres i den ytre faktor som normalt settes til 0,7 for disse eiendommene.
- Landbruksbygg er fritatt for eiendomsskatt jfr. eiendomsskatteloven § 5 h. Landbruksbygg som er regulert til andre formål enn landbruk, vil likevel bli taksert.
- Boliger, hytter, garasjer og øvrig næring som ikke har noe med landbruket vil bli taksert på normal måte.
- Driftsbygninger blir ikke taksert, med mindre de blir brukt til andre formål.
- Seterbuer, sel, skogs- og utmarkskoier inngår i landbruksbegrepet så langt bruken er nødvendig for tradisjonell og aktiv seterdrift, sauesanking, gjeting/ettersyn av dyr på utmarksbeite, hogst m.v. Vilkår er at eier mottar produksjonstilskudd, benyttes i henhold til fjelloven og seterforskrift, eller mottar støtte fra regionalt miljøprogram. Dersom bygningen i hovedsak blir benyttet til fritidsbolig eller annen virksomhet uten næringsmessig tilknytning til gården, inngår ikke dette i landbruksbegrepet og derfor omfattes ikke dette av definisjonen i eiendomsskatteloven §5-h, og kan ikke fritas.

3.3 SEKSJONERTE EIENDOMMER

- Som et utgangspunkt vil den seksjonerte eiendommen bli taksert i forhold til formål bolig/næring, deretter vil taksten bli fordelt etter eierbrøk og lagt på den enkelte seksjon. I de tilfeller hvor dette gir en unyansert takst i forhold til faktiske verdier, vil en taksere seksjon for seksjon.

3.4 NÆRING

- Næring og verk og bruk vil bli taksert etter de samme sjablongene. For verk og bruk hvor utstyret skal inngå i taksten, vil dette utstyret taksere på bakgrunn av teknisk substansverdi.