



Midtre Gauldal kommune

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

Vedtatt av sakkyndig nemnd 27.08.2015

Dokumentet inneholder rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet og danner grunnlaget for all taksering som utføres i Midtre Gauldal kommune i perioden 2015-2025.


Støren, 27.08.2015

Roger Refseth

Leder

Kåre Malum

Medlem



Anna Th. Flatmo

Medlem

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 på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning).....	5
2.3.2 Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker:.....	5
2.3.3 Indre faktor (IF).....	6
2.3.4 Ytre faktor (YF).....	6
2.3.5 Sonefaktor Bolig (SF).....	6
2.3.6 Sonefaktor Fritid (SF).....	7
2.3.7 Sonefaktor Næring (SF)	7
Midtre Gauldal kommune har sonefaktor 1,0 for alle næringseiendommer.....	7
3. Spesielt per type eiendom	8
3.1 Tomt.....	8
3.2 Landbruk.....	8
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 2015.

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 Midtre Gauldal kommune. Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2015 – 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 2015-2025. 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 Midtre Gauldal 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 SAMMENHENG MED ANDRE LOVER

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskriving 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 (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Tomtestørrelse i m²
- Faste installasjoner
- Bygningstyper og bygningsstørrelser 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 PÅ TOMTER OG HOVEDETASJER PÅ BYGNINGER (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	12 000
Fritidsboliger (162, 163)	kvm	12 000
Boliggarasjer, uthus og naust	kvm	2 000
Carport, parkeringsanlegg under tak	kvm	1 000
Lagerbygning (isolert)	kvm	3 500
Uisolert lager (kaldt lager)	kvm	2 000
Industri	kvm	4 000
Kontor- og forretningsbygg	kvm	7 000
Hotell og restaurant	kvm	5 000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	kvm	4 000
Kultur, forskningsbygninger, skoler	kvm	4 000
Helsebygninger	kvm	4 000
Landbruksbygninger	kvm	0
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	kvm	4 000
Rubhall (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 FOR BOLIGER, FRITIDSBOLIGER, TERRASSEHUS, BOLIGBLOKKER:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje 1	1,0
Hovedetasje øvrige	0,8
Loft	0,4
Underetasje	0,6
Underetasje med sokkelleilighet	0,8
Kjeller	0,2

Unntak:

- Garasjer/uthus og anneks har etasjefaktor 1 uansett etasjetype.

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 1950	0,5-0,6	0,4	0,1-0,3
1950-1966	0,6-0,7	0,5	0,3-0,4
1967-1977	0,7-0,8	0,6	0,4-0,5
1978 - 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 0,2.

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 sjablontaksten ut fra forhold **rundt** eiendommen. En generell korrigerende av ytre faktor på dette grunnlaget er benyttet for enkelte eiendommer i Midtre Gauldal kommune.

Lang vei til parkering vil kunne gi et trekk i ytre faktor på inntil 0,1 (over 500 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)

Midtre Gauldal kommune er delt opp i 2 ulike soner for boligeiendommer.

Sone 1 – Støren SF 1,0
Sone 2 – Øvrig SF 0,8

For nøyaktig inndeling vises det til kommunedelplan 2014 Støren.

2.3.6 SONEFAKTOR FRITID (SF)

Midtre Gauldal kommune har sonefaktor 1,0 for alle fritidseiendommer.

2.3.7 SONEFAKTOR NÆRING (SF)

Midtre Gauldal kommune har sonefaktor 1,0 for alle næringseiendommer.

3. SPESIELT PER TYPE EIENDOM

I kommunen finnes disse typer eiendom:

Type eiendom	Kriterium
Bolig	Kun boligbygg (111-150) eller boliggarasjer (181) på eiendommen
Fritid	Fritidsbygg (161-163, 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, fritid eller næringsbygg blir i utgangspunktet taksert etter reell tomtestørrelse.
- Bolig på landbrukseiendom takseres med 1 mål per boenhet.
- For næringseiendommer vurderes begrensning i størrelsen på taksert tomt for de med uforholdsmessig stort areal i forhold til driften.
- Eiendommer uten definerte eiendomsgrenser (punktfester, sirkeleiendommer etc.) takseres etter hensiktsmessig bruk og utnyttelse.
- Ubebygde tomter i Midtre Gauldal 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.