



Kinn kommune

Rammer og retningslinjer for taksering av eigedomsskatt

2020

Rammer og retningslinjer for taksering av eidegdomsskatt

Innhaldsoversikt

1 Om dokumentet

2 Takseringsmetode

3 Ytre rammer

4 Hovudrammer for taksering

5 Rammer for einskildtakseringar

6 Sakshandsaming

7 Kvalitetssikring

8 Opplegg for handsaming av klager på takst og feil

9 Milepæl i framdrifta

1 Om dokumentet

Bakgrunnen for dette dokumentet er kommunestyrevedtak av desember 2019.

Det har vært ein prosess der sakkunnig nemnd og administrasjonen har drøfta grunnlaget for eigedomsskattetaksering i Kinn kommune. Overtakstnemnda er blitt orientert om prosessen.

Utgangspunktet for taksering er referert i Eigedomsskattelova §§ 8A og 8B:

Eigedomsskatten skal reknast ut etter verdet som eigedomen vert sett til etter reglane i §§ 8 A-2 til 8 A-4.

§ 8 A-2. Verdet

1. Verdet av eigedomen skal setjast til det beløpet ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.
2. Ved taksering av fabrikkar og andre industriell anlegg, skal ein ta med maskiner og anna som høyrer til anlegget 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.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringar i perioden fram til neste omtaksering i 2030 jf. Eigedomsskattelova § 8 A-3 (2). Eigedomsskattelova §8 A-4 opnar opp for kontorjustering av takstar i inntil 3 år. Etter 3 år må det fullstendig retaksering til.

For anlegg for produksjon av elektrisk kraft skal eigedomsskatten reknast ut etter verdet som eigedomen vert sett til etter reglane i § 8 B flg.

Dette dokumentet ligg til grunn for takst i samsvar med Eigedomsskattelova.

1.1 Kva dokumentet omfattar

Dokumentet om rammer og retningslinjer for taksering tek stilling til følgjande:

1.1.1 Takseringsmetode

Val av takseringsmetode er eit viktig val som påverkar lik handsaming.

1.1.2 Ytre rammevilkår

Det er tre ytre rammevilkår som prosjektet må rette seg etter.

- Dei juridiske rammene som ligg føre for takseringsarbeidet
- Dei politiske rammene som kommunestyret i Kinn har vedteke
- Dei moglegheiter og avgrensingar som teknologien gjev

1.1.3 Overordna rammer vedtekne av sakkunnig nemnd

Gjennom dette dokumentet trekkjer sakkunndig nemnd opp rammers om besiktigerne skal halde seg innanfor ved taksering. Slike rammer er:

- Gruppering av eigedomar
- Gjennomsnittlege verdiar for eigedomsgrupper (sjablongar)
- Verdiskilnader i ulike deler av skattesoner (sonefaktor)

Vert rammene ikkje følgde ved einskildtakseringar, skal dette grunnjevast særskilt når takstforslaget vert lagt fram for den sakkunnige nemnda.

1.2 Retningsliner for bruk av ytre faktor,indre faktor og kommentarar ved synfaring av einskildeigedomar

Dette dokumentet trekkjer opp retningsliner for vurderingar av den einskilde eigedom. Avvik frå desse retningslinene skal grunnjevast særskilt.

1.3 Kvalitetssikring

Ein viktig del av arbeidet ein står framfor, er å hindre systemfeil eller einskildfeil i takseringsarbeidet. I dette dokumentet tek ein stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

1.4 Praktisk handsaming i sakkunnig nemnd

I dokumentet vert det skissert opplegg for handsaming av forslag til einskildtakstar i sakkunnig nemnd. Arbeidsopplegget for overtakstnemnda tek ein stilling til når klager på takst er kome inn etter offentleg ettersyn.

1.5 Handsaming av klager på takst og feil på takseringsgrunnlaget

Det vil kome inn klager på grunn av usemje i takst som ei følgje av feil eller som følgje av usemje i vurderingane som er gjort. I dette dokumentet vert det skissert rammer og praktisk opplegg for handsaming av feil og handsaming av klager på takst.

1.6 Framdrift og milepælar

Kommunestyret har trekt opp linjene for viktige milepælar i arbeidet.

2 Takseringsmetode

Kinn kommune nyttar prinsippa frå ein takseringsmetode som er utvikla og nytta av fleire kommunar. Taksten byggjer på:

- Fakta om eigedomen
- Vurdering av eigedomen

2.1 Fakta om eigedomen

Fakta om eigedomen er:

- Eigartilhøve (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Tomtestorleik – m²
- Faste installasjonar (identifiserte installasjonar som skal vere med i taksten)
- Bygningstypar og bygningsstorleik med areal for kvar etasje.

Faktaopplysningar om tomt og bygningarvert henta frå Matrikkel-registeret som er eit offisielt register for grunneigedomar, adresser og bygningar (GAB). Registreringa i Matrikkel skjer i samsvar med registreringsinstruksen utgjeven av Statens Kartverk.

Når det gjeld areal i bygningar, tek ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innanfor ytterveggane på bygningen. Arealet vert målt for kvar etasje i bygningen. Etsjane er gruppert i:

- Kjellaretasje
- Underetasje/sokkeletasje
- Hovudetasje I
- Hovudetasje II
- Loftsetasje

Dette er same grupperinga som Matrikkel-registeret nyttar.

I tillegg til bruksarealet nyttarein også ope areal (OPA) for areal som ikkje er innebygd med veggar.

2.2 Vurdering av eigedomen

2.2.1

Eigedomane skal vurderast gjennomdette rammedokumentet og ved synfaring

Gjennom dokumentet vurderer vi og tek standpunkt til:

- Ei fornuftig gruppering av eigedomar i skattesoner.
- Gjennomsnittsverdiar for eigedomsgrupper. Kombinasjon mellom arealstorleik fordelt på etasjar og valde sjablonverdiar gjev sjablongtakst for eigedomane.
- Eventuelle sonevise skilnader på verdinivået for eigedomsgruppene. Vald sonefaktor korrigerer sjablontaksten saman med faktorane for tilhøve rundt og på eigedomen.

2.2.2 Synfaring

Gjennom synfaring utført av besiktigere skal sakkunnig nemnd vurdere om det er:

- Lokale tilhøve rundt eigedomen som medfører korleksjon av taksten
- Tilhøve på eigedomensom medfører korleksjon av taksten

Vurderingar ved synfaringa skal følgje dei rammer og retningsliner som sakkunnig nemnd har trekt opp. Vurderingar av eigedomar er vanskeleg. Ein legg derfor tre hovudkriterium til grunn for vurderinga under synfaringa:

- Vere prinsipiell (lik handsaming). Vedtak gjort av sakkunnig nemnd fastset dei prinsippa som ein må følgje i einskild saker.
- Akseptere grove skjønnsvurderingar. Synfaring vil i det vesentlege vere ei utvendig synfaring som gjev grovkorna vurderingar.
- Vere varsam. Utvendig synfaring gjev eit grovt avgjerdsgrunnlag som kan gje uvisse. Tvil bør kome eigaren til gode.
- Opplæring av medarbeidarar. For at alle i prosjektet skal vere samstemte med omsyn til vurderingar, ber sakkunnig nemnd om at administrasjonen syter for løypande opplæring og kvalifisering gjennom faste faglegemøter der alle aktørar som arbeider med vurderingar deltek. Det vert lagt opp til eit systematisk takseringsopplegg der opplæring av medarbeidarar blir viktig for å sikre kvalitet i arbeidet.

2.3

Handsaming av fakta og informasjon om den einskild eigedom

Kommunen har skaffa seg eit fagsystem for handsaming av eigedomsskattfagleg informasjon (KomTek E-skatt). I dette systemet vert alle fakta om den einskilde eigedom handsama og vurdert innanfor dei juridiske rammene som gjeld, og nemndaset. I tillegg kjem dei opplysningane som har kome gjennom informasjon om eigedomen som eigar eventuelt har gjeve.

3 Ytre rammer

3.1 Juridiske rammer

Med heimel i lov om eigedomsskatt til kommunane av 6. juni 1975 nr 29 kan det skrivast ut eigedomsskatt på faste eigedomar i heile kommunen. Lovverket, uttaler frå Finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til eigedomsskatten.

3.2 Politiske rammer

Kommunestyret tek i samband med budsjetthandsaminga kvart år stilling til skattesats for eigedomsskatten.

Første året eigedomsskatten vert skriven ut er maks-satsen 2 promille. Etter gjeldande regelverk kan satsen aukast til maksimalt 7 promille for næringsseigedommar, og maksimalt 5 promille for bustad og fritidseigedommar.

Kommunestyret kan gjere årleg vedtak om å frita nokre andre eigedomar – ”kan eigedomar” etter lova sin § 7.

Eigedomsskatten skal skrivast ut innan 1. mars kvart år, då det også skal sendast ut skatte-setel med informasjon om takst.

3.3 Vedtekter

Vedtektene er vidareført frå «gamle» Flora kommune. Vedtektene avklarar mellom anna at kommunen skal nytte eiga sakkunnig nemnd til å gjennomføre verdsetjinga av fast eigedom i samsvar med eigedomsskattelova. Vidare avklarar vedtektene at kommunen skal nytte takstmedarbeidarar (besiktigere) som i samråd med eigedomsskattekontoret legg fram forslag til takstar på eigedomane for sakkunnig nemnd.

3.4 Skattesats

Kommunestyret tek i samband med budsjetthandsaminga kvart år stilling til skattesats for eigedomsskatten. Gjeldande promillesats i Kinn kommune er i dag 4 promille for einebustader og fritidsbustader. Maks promille kan her vere 5 promille. For næringsseigedomar er i dag promillesatsen 5 promille og her kan den maks vere 7.

Kommunestyret har høve til å innføre botnfrådrag for bustad- og fritidseigedomar. Botnfrådrag er ikkje innført i Kinn kommune, men det er bestemt av stortinget at det skal vere eit 30% frådrag i takst på bustad og fritidseigedommar.

3.5 Teknologisk ramme

Kommunen nyttar KomTek E-skatt, eit fagleg IT-verktøy for eigedomsskatt som tek utgangspunkt i Matrikkelregisteret og som samspealar med andre system kommunen nyttar. I takseringsarbeidet må difor kommunen ta utgangspunkt i eigedomsgrupperingane og arealmålemetodane i Matrikkelen.

4 Hovudrammer for taksering

4.1 Egedomar som skal takserast

Alle faste egedomar i kommunen skal takserast. Egedomen blir taksert slik den er den 1. januar i skatteåret, jf. §4 (1).

Egedomar som har fritak etter egedomsskattelova §5 er eksempelvis

- Kyrkjer
- Statlege egedommar, med visse unntak
- Egedomar som kommunen sjølv eig

Kommunestyret kan vedta fritak etter §7, eksempelvis

- Egedomar eigd av stiftingar eller institusjonar med sikte på å gagne kommune, fylke eller stat
- Bygningar av historisk verdi. Det er vedteke at bygningar eldre enn 100 år som det ikkje bur folk i og som ikkje har status som fritidsbustad i matrikkel skal få fritak etter ei individuell vurdering
- Visse luter av kommunen

4.2 Element som inngår i omgrepet "fast egedom"

Egedomane som skal takserast kan vere samansett av tre hovudelement:

- Tomt
- Bygningar
- Faste anlegg og installasjonar

Faste anlegg og installasjonar kan vere samansett av faste driftsmidlar i industriegedomar og spesielle anlegg som kaier, vegar, parkeringsplassar m.m. Desse anlegga vert vurdert i kvart einskild tilfelle. Ved taksering vert alle desse elementa vurderte, men takstforslaget viser takst for egedomen som heilheit.

4.3 Gruppering av egedomar

Utgangspunktet for gruppering av egedomane som skal takserast er bygningstypene i Matrikkel-registeret, det vil seie bygningen sin funksjon.

Sakkunnig nemnd i Kinn kommune ønskjer å gruppere egedomane slik:

Type eigedom	Matrikelnummer
Einebustad	110, 112,120
Leilegheit/rekkehus/kjedehus	130, 190
Terassehus, blokkbustader	140, 150
Fritidsbustad	160, 170
Camping	522
Garasje, uthus, naust	181, 182,183
Carport Industri	210, 220,290
Lager	230
Uisolert lager (kaldtlager)	230
Plasthall Kontor, forretning	300
Hotell og restaurant	500
Samferdsel og kommunikasjonsbygg	400
Parkeringshus tomt	

Fleire eigedomar i Kinn kommune har blanda bruk. I registeret blir slike eigedomar lagt til det bruksområde som har størst arealdel i bygningen. Det betyr som eksempel at eit forretningsbygg der 49% av bruksarealet er bustad og 51% av arealet er forretning, blir gruppert under kategori "kontor og forretning". Tilsvarande bygning med 51% bustad og 49% forretning blir gruppert under kategori "bustad". I tilfelle der bygningar har ulike funksjonar, vert kvar funksjon taksert for seg.

4.4

Sjablonverdiar som gjenspeglar gjennomsnittsverdi eigedomsgruppene

Sjablonverdiene for eigedomsgrupper er valde etter at prosjektet har henta inn informasjon om omsetningstal for bygningar frå SSB. Det er og innhenta opplysningar frå takstmenn og eigedomsmeklarar. Informasjon frå andre kommunar i «Sogn og Fjordane» er også henta inn.

På grunnlag av denne faktainformasjonen og vurderingar som er henta inn, fastset sakkunnig nemnd sjablonverdiene medrekna etasjefaktorar og sonefaktorar til dei einskilde eigedomsgruppene slik:

4.4.1 Gjennomsnittsverdiar på tomter og hovudetasjar på bygningar (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger	Eining	Pris (kr)
Einebustad	Pr.m2	19 000
Tomannsbustad (rekkehus, kjedehus, andresmåhus)	Pr.m2	24 000
Leilegheit (terassehus, blokkbustader)	Pr.m2	28 000
Fritidsbustad	Pr.m2	15 000
Camping	Pr.m2	8 000
Garasje, uthus, naust	Pr.m2	3 000
Carport	Pr.m2	1 500
Industri	Pr.m2	7 000
Lager/næringsshall	Pr.m2	7 000
Lager, enkel	Pr.m2	5 000
Uisolert lager (kaldtlager)	Pr.m2	4 500
Plasthall	Pr.m2	2 000
Kontor, forretning	Pr.m2	12 000
Hotell og restaurant	Pr.m2	15 000

Samferdsel og kommunikasjonsbygg	Pr.m2	8 000
Parkeringshus	Pr.m2	5 000
Tomt: tomtar verttaksert etter faktisk areal	Pr.m2	300
Tomt: Våningshus, kårhus, andre bustadhus på landbrukseigedom	Pr.m2	300
Tomt: Forretning/Service	Pr.m2	300

4.4.2 Etasjefaktorar

Ved hjelp av etasjefaktorar vert det sett gjennomsnittsverdiar på dei ulike etasjane i ein bygning, med utgangspunkt i kva som er vanleg funksjon i den aktuelle etasjen.

Etasjefaktorar for bustad, fritidsbustad, terrassehus og bustadblokker:

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje	1,0
Hovudetasje II	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Kjeller	0,2

Bustad med ekstra leilegheit i sokkel får etasjefaktor 0,8 for underetasjen, i staden for ovannemnde 0,5 faktor.

4.4.3 Konesjonsfaktor landbrukseigedomar

Det vert gitt konsesjonsfaktor på 0,8 for landbrukseigedomar. (Reduksjon ført under ytre faktor).

4.5 Sonefaktorar

For å kunne lette takseringa og sikre mest mogeleg lik handsaming er det valt å dele kommunen inn i ulike soner.

På grunnlag av ei samla vurdering vel sakkunnig nemnd å nytte slike sonefaktorar:

Stad	Sonefaktor	Sonefaktor næring
Sone 1: Gnr.:18, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 52, 53, 54, 55, 202, 203, pluss gnr. 56 bnr.15, 19, 21, 22 og 27	1,0	1,0
Sone 2: Gnr.: 303-312, 313-317, 319,320 og 338	0,85	1,0
Sone 3: Gnr.: øvrige gnr i Kinn	0,5	1,0

5 Rammer for einskildtakseringar

For å sikre mest mogleg lik handsaming, ønskjer sakkunnig nemnd å trekkje opp rammer og retningsliner for synfaring og taksering av einskildeigedomar.

Alle eigedomar skal synfarast. Som hovudregel vert gjennomført utvendigsynfaring. Det kan gjennomførast innvendig synfaring når det er openbart at utvendig synfaring ikkje gjev nok grunnlag saman med annan informasjon til å gjennomføre ei taksering, men då etter ynskje av eigar. For næringsbruk skal det gjennomførast innvendig synfaring.

5.1 Overordna krav

5.1.1 Rammer

Dei politiske, juridiske og teknologiske rammene må følgjast.

5.1.2 Metode

Metoden som sakkunnig nemnd har vedteke, og som er skildra i dette dokumentet, skal nyttast. Vert annan metode nytta skal dette grunngjevast.

5.1.3 Framdrift

Den vedtekne framdriftsplanen skal haldast. Vert det avvik skal sakkunnig nemnd orienterast.

5.2 Arealstorleikar

Ved arealberekningar skal bruksareal (BRA) på bygningen nyttast. Bruksareal er i samsvar med NS 3940. Dette arealet vert henta frå kommunen sitt Matrikkel-register. Arealet på tomtar vert henta frå kommunen sitt Matrikkel-register, eventuelt frå kommunen sitt digitale eigedomskart (DEK).

5.3 Bruk av faktorar

Sakkunnig nemnd nyttar ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet.

5.3.1 Ytre faktor

Besiktigarar kan nytte ytre faktor dersom einskildeigedomar sin verdi vert påverka av spesielle lokale forhold rundt eigedomen. Eksempel her kan vere:

- Beliggenhet
- Tilkomst/tilgjengelegheit
- Våningshus, kårhus, andre bustadhus og garasje med tilhøyrande tomt på landbrukseigedom (jf. 5.5) får reduksjon i ytre faktor med 0,3.

Retningsgjevande for bruk av ytre faktor er:

- Normalt innanfor området 0,7 til 1,3.

5.3.2 Indre faktor

Indre faktor vert nytta for å korrigere sjablontakst ut frå forhold på eigedomen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere frå eigedom til eigedom.

- Eksempel på låg funksjonalitet kan vere store våningshus med lite føremålstenleg arealløysingar i høve til dagens bruk. Eit anna eksempel er gamle driftsbygningar i landbruket m.m. som har fått ny funksjon.
- Eksempel på låg standard kan vere dårleg isolerte bygningar med enkle vindauge.
- Eksempel på låg kvalitet kan vere rotne vindauge, drenering som ikkje fungerer, setningar i fundament.
- Rivingsobjekt, historiske bygg som ikkje er eigna til bustad eller fritidsbustad

Dei nemnde punkta gjeld alle typar bygningar medrekna næringsbygg og fritidsbustader. Rehabilitering gjev grunnlag for ny vurdering av indre faktor.

5.3.3 Retningslinjer for bruk av indre faktori forhold til bygningens standard og kvalitet

- Bygningar bygd etter 1998 har som utgangspunkt faktor 1,0.
- Bygningar bygd 1978-1998 har som utgangspunkt faktor 0,9.
- Bygningar bygd 1967-1978 som ikkje er restaurert eller modernisert har som utgangspunkt faktor 0,8.
- Bygningar bygd 1945-1967, som ikkje er restaurert eller modernisert har som utgangspunkt faktor 0,7.
- Bygningar bygd før 1945 som ikkje er restaurert eller modernisert har som utgangspunkt faktor 0,6.

Bygningar bygd før 1978 og som er restaurert/standardheva får faktor opp til 0,9. Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert må ein sjå på kor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetsheva i forhold til totalmassen og ut frå det føreta ein faktorjustering. Denne skal begrunnast av besiktiger.

5.3.4 Indre og ytre faktor for leilegheiter

Etasjar	Indre faktor	Ytre faktor
1. etasje	1.1	1.1

2. og 3.etasje	1.2	1.2
4. etasje	1.2	1.3
5. etasje	1.2	1.4

I tillegg må ein ta omsyn for aldersfaktor som kan redusere faktor for indre forhold.

5.3.5 Fritidsbustader

Fritidsbustader kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vert vist gjennom bruk av indre og ytre faktor:

Fritidsbustader vert vurdert etter beliggenhet og standard opptil 4,0 faktor.

Ordinære fritidsbustader - enkel standard 1,0 men får tillegg for straum og V/A. opptil 1,3.

- Trekk for manglandestraumtilknytning 0,1 (IF)
- Trekk for ingen tilkomst (Gangavstand meir enn 500 m frå P-plass/bilveg/ kai.) 0,2 (YF)

Sæteranlegg som har klar funksjon som fritidshytte vert taksert som dette. For desse vert bygningstype i Matrikkel endra slik at det samsvarar med funksjon. Deler av eldre sæteranlegg som ikkje har fått ny funksjon, vert fritekne for eigedomsskatt etter § 5 i eigedomsskattelova.

5.3.6 Store tomter med bustadhus

Ved særleg store tomter skal besiktigerne vurdere kor stor utnyttelsesgraden er og fastsette denne, og resten av tomta takserast etter faktor 0,0025.

5.3.7 Tomt ved blanda bruk (næring/bustad)

Tomtearealet vert lagt til den eigedomsgruppa som er dominerande på eigedomen.

5.3.8 Spesielle eigedomar

Spesielle eigedomar skal leggast fram for sakkunnig nemnd som einskildsaker. Årsak til avvik frå sjablontakst skal alltid grunngjevast.

5.4 Bruk av protokolltakst

Spesielle eigedomar skal, dersom dei avvik frå sjablontaksten vesentlege av andre grunnar enn standard og kvalitet (ytre/indre faktor), få eigen protokolltakst som anten endrar sjablontaksten (endringsprotokoll) eller som erstattar protokolltaksten (erstatningsprotokoll).

Eksempel på eigedomar som kan få protokolltakst er:

- Store bygningar der deler av bygningen ikkje er i bruk/ikkje har funksjon (endringsprotokoll).

- Spesielle eigedomar der sjablontaksten ikkje passar inn. Tårn, spesielle industrianlegg m.m. (erstatningsprotokoll).
- Eigedomar kor bygninger i svært dårleg forfatning/rivingsobjekt

5.5 Eigedomar innanfor LNF-områder (Landbruk, Natur og Friluftseigedomar)

5.5.1 Landbrukseigedomar

Eigedomsskattelova § 5 h) har følgjande ordlyd: «Fri for eigedomsskatt er: h) Eigedom som vert drivensom gardsbruk eller skogbruk»

Vilkåret for fritaket er altså at eigedomen «vert driven som gardsbruk eller skogbruk». I dette ligg det og føresetnad om drift av eigedomen. Drifta må ha eit omfang som samsvarar med det som er vanleg næringsmessig jord- og skogbruksdrift i regionen. Eigedomar som etter sin karakter ikkje framstår som aktive gardsbruk eller skogbruk, fell utanfor unntaket.

Eigedomsskatten er ein objektskatt, og kven som eig eller brukar eigedomen er prinsipielt sett utan betydning for skatteplikta. Landbruksfritaket kjem følgeleg til anvending sjølv om det ikkje er eigaren sjølv som driv garden, for eksempel dersom jorda er bortforpakta. Vilkåra i avsnittet over må likevel vere oppfylt.

Våningshus/kårbustad med tilhøyrande garasje og tomt vert taksert etter faktor 1,0, eventuell reduksjon vert gitt i høve til standard. "Tilhøyrande tomt" vert sett til 1 000 m² pr. bustad-/fritidsbygg. Det skal gjerast ei individuell og skjønsmessig vurdering for "hus nr. 3" i gardstun. På landbrukseigedom skal det ikkje skatteleggast tomt for hus nr. 3 eller fleire i same tun. I dei høve der eit eller fleire av husa er trekt ut av tun og står fritt vert desse vurdert som sjølvstendige, og med eigen tomt.

Grunnlagsinformasjon for vurdering av kva eigedomar som «vert drivensom gardsbruk eller skogbruk» hentast frå kommunen si landbruksavdeling.

Deler av landbrukseigedomen som vert nytta til fritidsføremål (fritidsbustad, støl til eige bruk eller utleige) vert taksert som fritidseigedom.

5.5.2 LNF-område

Tomtearealet for grunneigedomar innanfor LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområder, også grøn struktur) vert vurdert som for landbrukseigedomar. Takst på areal utover 1000 m² vert vurdert etter utnyttingsgraden.

Anna areal under LNF-område vert taksert og vurdert etter utnyttelsesgrad, og rest areal etter ein faktor på 0,0025. Dette gjeld også andre større tomteområder.

All bygningsmasse på slike eigedomar skal takserast ut frå funksjon (slik det vert gjort på andre bustad-, fritids- og næringseigedomar), medan tomtearealet vert vurdert som for landbrukseigedomar.

5.5.3 Taksering av tidlegare landbruksbygg som fortsatt har status som landbruksbygg i matrikkel

Det skal ikkje skattast for landbruksbygg som ikkje er i bruk. Unnataket er;

- dersom dei vert nytta til kommersiell verksemd, til dømes lager.
- dersom dei blir nytta som garasje eller liknande

Bygga skal då skattleggast som næringsbygg.

5.5.4 Handtering av regulerte tomtar som er utskilt frå landbrukseigedom

Desse vert handterte som landbrukseigedom inntil det blir skilt ut med eige bruksnummer, med grunngjeving i at jorda vert driven som landbruk så lenge desse ikkje er skilt ut.

5.5.5 Ikkje utbygde deler av regulerte felt

Verdien av udelte regulerte tomtefelt vert sett til verdien av 2000 m² (2) normaltomtar, uavhengig av kor mange tomtar som inngår i feltet. Dette for ikkje å auke kostnaden og risikoen til regulanten. Det skal ikkje betalast eigedomsskatt for rest- og friareal som seksjonen for regulering og byggesak vurderar til å vere ueigna til utbygging etter reguleringsføremålet.

5.5.6 Handtering av samdrift og maskinringar

Samdrift og maskinringar vert handtert som vanleg landbruk og ikkje som næring.

5.5.7 Seksjonerte eigedomar

For seksjonerte eigedomar vert kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt. Seksjonerte einingar vert takserte ut frå det areal (BRA) som dei disponerar. Fellesareal vert fordelt i høve til brøken disponert areal (BRA) av totalt areal. Tomt blir fordelt etter seksjonert eigarbrøk. Ved blanda bruk blir næringsdelen og bustaddelen taksert separat.

5.5.8 Ikkje måleverdig areal i Matrikkel som likevel skal takserast

Det kan finnast tilfeller der bygningsdelar etter etasjar ikkje er definert som måleverdig i Matrikkel, men som heilt klarthar takstmessig verdi. Slike tilfelle skal identifiserast under synfaringa, anmerkast og leggast fram for sakkunnig nemnd.

5.6 Dokumentasjon av faktafeil

Dersom besiktingere oppdagar avvik i fakta i høve til takseringsgrunnlaget, skal denne måle inn rette arealverdiar slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

5.7 Juridiske avklaringar

Eigedomsskattelova, uttaler frå Finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til eigedomsskatt.

Nedanfor går ein gjennom nokre viktige juridiskeavklaringar som vil vere viktige for Kinn kommune i samband med takseringa.

5.7.1 Taksten skal gjenspegle gjeldande verdinivå

Sakkunnig nemnd skal fastsette verdinivå med dette som utgangspunkt. For å kome fram til rett takst, kan nemnda støtte seg til ulike berekningsmetodar:

- Sjablontakst som gjenspeglar vurdert gjennomsnittsverdi for ulike bygningstypar
- Gjenskaffelsesverdi
- Avkastningsverdi

5.7.2 Likehandsaming

Metoden har sterkt fokus på likehandsaming gjennom utarbeiding av skriftlege rammer for takseringa, vurdering av ytre og indre faktor ved synfaring og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

5.7.3 Det er eigedomen som objekt som skal takserast

Det vert ikkje lagt vesentleg vekt på eigedomen sitt potensiale. Det er eigedomen som objekt slik den står fram pr. 31. desember 2020 som vert taksert.

5.7.4 Privatrettslege avtalar og hefter skal ikkje vektleggast ved takseringa

Som nemnt er det eigedomen som objekt som skal takserast. Kven som dreg nytte av eigedomen gjennom til dømes private avtalar, skal ikkje vurderast. Til dømes vil ei avtale om burett ikkje påverke taksten.

5.7.5 Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderast som sjølveigartomt

Med langsiktig er meint festekontrakt med moglegheit for lenging eller innløyising av kontrakt.

5.7.6 Statlege og kommunalt eigde AS

Alle organisasjonar som før var del av kommunen eller staten si verksemd, og som no er gjort om til offentleg eigde AS, og dermed eigne juridiske organisasjonar, skal betale eigedomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjonar dersom lov eller forskrift til lov ikkje eintydig seier noko anna.

5.7.7

Kva for eigedomar som skal fritakast etter eigedomsskattelova §5, er ikkje gjenstand for politisk vurdering

6 Sakshandsaming

Sakkunnig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eigar, eigaradresse, sjablontakst, val av ytre og indre faktor for den einskilde eigedom, forslag til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetning. Nemndmedlemene gjer merknad til eigedomar dei ønskjer skal gåast gjennom spesielt i møte.

Sakkunnig nemnd går gjennom listene i plenum med storskjerm der ein har høve til å sjekke ut om rammene i dette dokumentet er følgde. Administrasjonen viser temakart som viser sonfaktor, ytre og indre faktor og foto som viser den einskilde eigedom. Kart og foto vert nytta spesielt for å sikre likehandsaming av eigarane.

Einskildsaker som er vanskeleg å vurdere, vert registrerte av administrasjonen og lagde fram for sakkunnig nemnd som einskildsaker.

7 Kvalitetssikring

Dokumentasjon av takseringsarbeidet er viktig. Det gjeld både dokumentasjon av grunnlag for taksering og dokumentasjon av sakshandsaminga knytt til taksering. Synfaring og kommunikasjon med eigarane skal bidra til rett taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon og registrering av spesielle forhold på eigedomane.

7.1 Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidarane må kjenne rammene og retningslinene for takseringa. Jamnlege møte mellom besiktigere og prosjektleiar skal sikre at eventuelle avvik frå metode og rammer blir følgde opp.

Takseringa av Kinn kommune 2020 vil ha 4 besiktigar-team. Kwart team består av 3 personar. Personane rullerer i teama for å sikre likehandsaming.

7.2 Rett eigedomsregister

Kommunen har digitalt eigedomskart. Kartet vert "vaska" mot Matrikkel-registeret for å sikre at alle eigedomar innanfor skattesona vert identifiserte.

7.3 Rett areal

Synfaringssmedarbeidarane registrerer avvik i høve til registrert/godkjent bruk. Der måledata for bygning ikkje er oppgjeve, skal utvendig oppmåling finne stad i samband med synfaringa. I samband med synfaringa skal det takast minimum 3 representative digitale bilete av kvart takstobjekt. Fakta om eigedomar og adresser vert, dersom tida fram til utskriving av eigedomskatt tillet det, sende eigar som vert gjeven høve til å melde eventuelle avvik.

7.4 Rett sakshandsaming

Alle takstvedtak vert gjort fortløpande fram til sakkunnig nemnd har gjennomført alle takstforslag. Når det ligg føre førebels vedtak for alle eigedomane, vurderer sakkunnig nemnd prinsipp, takstnivå og takstskilnader på nytt. Dette for å revurdere om dei valde parameter og prinsipp for einskildtakseringar er rette. Sakkunnig nemnd kan no gjere justeringar gjennom endring av rammene for taksering, for så og gjere endeleg takstvedtak.

Sakkunnig nemnd er ansvarleg for takstane som vert lagde ut til offentleg ettersyn.

8 8 Opplegg for handsaming av klager på takst og feil

Offentleg ettersyn og handsaming av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikre lik handsaming av eigarane. Handsaming av takstar vil få sterk kvalitetsfokus.

8.1 Feil og feilretting

Dersom sakkunnig nemnd har gjort openbare feil, kan dette rettast opp av nemnda sjølv. Saka vert då ikkje lagd fram for overtakstnemnda. Openbare faktafeil kan rettast av eigedomsskattekontoret. Ved feilretting av takst skal eigar få nye tre veker klagefrist på ny takst.

8.2 Handsaming av klager

Der er fleire metodar for praktisk handsaming av klager på takst. Det praktiske handsamingsopplegget kan nemndene ta stilling til seinare i prosessen. Administrasjonen skal uavhengig av val av opplegg for klagehandsaminga:

- Journalføre og skanne alle klager og førespurnader om feil
- Kategorisere klager og førespurnader om feil.

9 Milepælar i framdrifta

Sakkunnig nemnd er ansvarleg for takseringa og at arbeidet skjer innanfor rammene som lovverket og kommunestyret har trekt opp.

Administrasjonen utarbeidar planar og rapportar for arbeidet der desse rammene, basert på kommunestyret sitt vedtak, inngår:

- Alle rammeavklaringar og tilrettelegging gjennomført innan utgangen av mai 2020.
- Synfaring av eigedomar skjer i perioden april/mai – september 2020.
- Endeleg vedtak av takst i desember 2020.