

Eigedomsskatt i Sula kommune – Retningslinjer for taksering

Retningslinjene vart vedtatt av sakkunnig nemnd 14.04.2020. Retningslinjene blei oppdatert av sakkunnig nemnd 26.05.2020.

1 Bakgrunn

Med heimel i lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane (eigedomsskattelova) § 2 vedtok kommunestyret den 18. desember 2019 å innføre eigedomsskatt i Sula kommune frå og med 1. januar 2020.

Kommunestyret oppnemner medlemmar til sakkunnig nemnd og klagenemnd.

Sakkunnig nemnd fastset med dette retningslinjer om framgangsmåten ved taksering av eigedomar i Sula kommune. Retningslinjene skal sikre korrekte takstnivå og likebehandling av skattytarane, og er eit nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

2 Generelt

Sakkunnig nemnd følgjer dei til ein kvar tid gjeldande reglar i mellom anna eigedomsskattelova, forvaltningslova og kommunelova.

Det er vedtatt eigne eigedomsskattevedtekter for sakkunnig nemnd og klagenemnd. Vedtektene vart vedtatt 12. februar 2020, jf. K-010/20.

Etter eigedomsskattelova § 8 A-2 første ledd skal verdet av eigedomen setjast til «*det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal*».

Etter eigedomsskattelova § 8 A-2 skal ein ved verdsetjinga kome fram til eigedomens objektiviserte omsetningsverdi. Det betyr at ein skal verdsetje eigedomane ut frå verdien, objektivt bedømt, og ikkje ut frå verdien eigedomen har for den aktuelle eigar. Dette er ikkje den prisen ein kan oppnå i marknaden, men ein tenkt pris som framkommer når ein ser bort frå særlege forhold som knyter seg til den enkelte eigar si utnytting av eigedomen.

Alle bebygde eigedomar som takserast skal synfarast utvendig. Ubebygde tomter blir normalt taksert utan synfaring.

3 Bustader og fritidsbustader

3.1 Utgangspunkt for takseringa

Verdsetjing av bustader skal skje ved bruk av formuesgrunnlag frå skatteetaten, jf. eigedomsskattelova § 8 C-1. For bustader utan formuesgrunnlag, fritidsbustader, tomter, naust, mv. gjeld retningslinjene for taksering.

3.2 Takstprisnipp

Bustader utan formuesgrunnlag og fritidsbustader skal takserast ved bruk av sjablongar med utgangspunkt i fastsett kvadratmeterpris som varierer med brukstype. Som utgangspunkt legges til grunn at verdien av naturleg arrondert tomt rundt bustad anses for å være inkludert i sjablongtaksten for bygget på tomten.

Sjablongverdiene er satt etter innhenta opplysningar av omsette eigedomar i Sula kommune, pristatistikkar, databasar og lokal kunnskap, for å finne normalpris per kvadratmeter for den enkelte eigedomstype. Det er også gjort samanlikningar av eigedomar med formuesgrunnlag og vurdert m² også på disse.

Sjablongverdiene nedanfor i punkt 4 gjeld per m² bruksareal (BRA). Bruksareal er det arealet som ligg innanfor ytterveggane.

Taksator vil basert på innhenta opplysningar og konkret synfaring vurdere eigedomens objektiviserte verdi for eigedomsskatteformål. Dette inneber også vurdering av ulike faktorar for eventuell justering av grunnlaget.

Faktorar som skal vurderast er:

- **Etasjefaktor**
- **Indre faktor**
- **Ytre faktor**

I tillegg skal taksator gjere ei heilskapleg vurdering. Den skal i størst mogleg grad ta omsyn til det generelle takstnivået i kommunen. Taksten skal gjelde for heile takstperioden, som i utgangspunktet er 10 år.

Verdimålingstidspunktet skal vere 1. januar 2020.

4 Sjablongar

Bustader og fritidsbustader

Bygningsgruppe	Kvadratmeterpris
Bustad (111 – 124)	18.000,-
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131-136)	20.000,-
Leilegheiter, leilegheitsbygg (141-146)	22.000,-
Fritidsbustad (161-163)	10.000,-
Garasje, anneks, uthus (181-182)	3.000,-
Naust, båthus, sjøbu (183)	5.000,-

Ubygd areal

Tomtekategori	Kvadratmeterpris
Tomt bustad	200,-
Tomt fritidsbustad	200,-
Ikkje byggbart areal, teigar, mv.	0,-

Spesielle tilfelle kan vurderast individuelt.

5 Faktorar

5.1 Etasjefaktor

Etasjefaktor vert nytta for å vekte verdien av dei ulike etasjane i eit bygg. Inndelinga av etasjar følgjer definisjonane i Føringsinstruks for matrikkelen.

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasjer	1,0
Loftetasje	0,7
Underetasje	0,7
Kjellaretasje	0,3

5.2 Indre faktor

Indre faktor knyter seg til forhold på eigedomen, irekna forhold ved tomta.

Ved synfaring av eigedomen vurderer taksator om forhold på eigedomen talar for korreksjon av sjablongtaksten. Døme kan vere bygningsmessig standard, grunnforhold, alder, større areal,

funksjonalitet, mv. Lista er ikkje uttømmende.

Dersom eigedomen har ein normal standard settast indre faktor til 1,0. Dersom eigedomen har ein standard som er over eller under normalen i kommunen, kan indre faktor justerast opp til maksimum 1,2 eller ned til minimum 0,1. Ein slik justering må grunngjevast.

5.3 Ytre faktor

Ytre faktor knyter seg til forhold utanfor sjølve eigedomen, men som påverkar verdien til eigedomen.

Ved synfaring av eigedomen vurderer taksator om forhold rundt eigedomen talar for korreksjon av sjablongtaksten. Døme kan vere eigedomens plassering, sol- og lysforhold, utsikt, infrastruktur, mv. Lista er ikkje uttømmende.

Dersom eigedomen har ein normal plassering settast ytre faktor til 1,0. Dersom eigedomen har ein plassering som er over eller under normalen i kommunen, kan ytre faktor justerast opp til maksimum 1,3 eller ned til minimum 0,8. Ein slik justering må grunngjevast.

6 Informasjon om eigedomane

Før taksering gjennomførast skal det innhentast informasjon om eigedomane. Informasjonen hentast frå offentlege register, og frå eigedomens eigar ved behov.