

Retningslinjer for eigedomsskattetaksering av fast eigedom i Sogndal kommune



Vedteke 22/6-2021 av sakkunnig takstnemnd

Innhald

1. Grunnlag for takseringa	3
1.1. Allment	3
1.2 Grunnlag for gjennomføringa av den nye hovudtakseringa.....	3
2. Rettsgrunnlag og prinsipp for takseringsarbeidet	3
2.1. Rettsgrunnlag.....	3
2.2. Norm for verdsetjing.....	3
2.3. Takseringsmetode.....	4
2.4. Retningslinjene sine verkeområde	4
2.5. Areal.....	4
3. Framlegg til takst før vurdering av individuelle forhold ved den einskilde eigedom	4
3.1. Bebygd eigedom	4
3.2. Ubygd eigedom (tomt).....	5
3.3 Sjablong kvadratmeterprisar	5
3.3.1. Bustad og fritidsbustad	5
3.3.2. Industri, lager, kontor og forretningsbygg	6
3.3.3. Hotell, overnatting, restaurant.....	6
3.3.4. Anna næring	6
3.3.5. Anna fast eigedom.....	6
3.3.6. Ubygd eigedom (tomt)	7
3.4 Etasjefaktor for bustadeigedomar	7
3.5. Sonefaktorar	7
3.5.1. Bustadeigedom og bustadtomter	8
3.5.2. Fritidseigedom og fritidstomter	8
3.5.3. Næringseigedom og næringstomter	8
4. Skjønsmessig vurdering av forhold på og omkring den einskilde eigedom.....	9
4.1 Individuelle vurderingar av forhold ved eigedomane	9
4.2 Skjønsmessig vurdering av forhold på eigedomen.....	9
4.3 Skjønsmessig vurdering for næringseigedom/naust	9
4.4 Skjønsmessig vurdering av forhold omkring eigedomen	10
5. Sakkunnig nemnd sitt takstvedtak	10
6. Sonekart	10
7. Sakshandsaming av klager i eigedomsskattesaker	11

1. Grunnlag for takseringa

1.1. Allment

Kommunestyret vedtok i sak 9/2020 at det skulle gjennomførast ny hovudtaksering for eigedomsskatt i Sogndal kommune frå og med år 2021.

Vedteke vart og at skatteetaten sitt grunnlag for formue skulle nyttast for alle bustadeigedomar som har slikt grunnlag. Desse eigedommane vert såleis ikkje vurderte etter retningslinjene her, såleis heller ikkje synfarte.

Det var kommunesamanslåinga mellom tidlegare Sogndal, Leikanger og Balestrand kommunar som gjorde det naudsynt med slikt ny taksering då eigedomsskattelova § 13 seier det skal vere like takseringsretningslinjer og likt verdimålingstidspunkt for heile kommunen.

1.2 Grunnlag for gjennomføringa av den nye hovudtakseringa

Det offentlege eigedomsregisteret kalla matrikkelen er grunnlaget for eigedomane som skal takserast.

Eigedomsskattelova seier at kommunestyret skal utpeika ei sakkunnig takstnemnd som vedtek takseringsretningslinjer og formelt fastset takstverdi for alle eigedomar som inngår i hovudtakseringa.

Kommunen har leigd inn eit takseringsfirma til å stå for det praktiske arbeidet med takseringa basert på takseringsretningslinjene.

2. Rettsgrunnlag og prinsipp for takseringsarbeidet

2.1. Rettsgrunnlag

Eigedomsskattelova gir kommunane rett til å skrive ut eigedomsskatt. Ut frå prinsippa i lova skal takseringsretningslinjene leggje til rette for at takseringa skal skje på eit best mogeleg faktisk nivå. Likebehandling er eit berande prinsipp.

2.2. Norm for verdsetjing

Eigedomsskattelova § 8 A-2 første ledd lyder slik:

«Verdet av eigdommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigdommen si innretning, bruksegenskap og lokalisering» kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal», i praksis eigdommen sin omsetningsverdi.

2.3. Takseringsmetode

Retningslinjene bygger mellom anna på prisopplysningar frå tidlegare sal, prisstatistikkar, og lokalkunnskap for å finne marknadspris i dei ulike delane i kommunen. Lova legg til grunn at verdsetjingane bygger på generalisering av prisnivå, såkalla sjablongprisar.

Det vert lagt til grunn eit forsiktighetsprinsipp slik at taksten under ingen omstende skal overstige marknadsverdi.

Takseringsfirmaet har synfart og fotografert eigedomane utvendig. Det vart då føreteke ei skjønnsmessig vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eigedom og omgjevnadane som kan føre til at framlegg til takst vart justert opp eller ned.

(Skattegrunnlaget for kraftanlegg vert fastsett av skatteetaten. Takstverdi for kraftlinjer, transformatorstasjonar osv. er arbeidde ut av eige takseringsfirma.)

2.4. Retningslinjene sine verkeområde

Sjablongverdiane og forhold knytt til den einskilde eigedom vert normalt lagt til grunn. Dei vert justerte slik at dei kjem mest mogeleg i harmoni med verdsetjingsnorma i lova og prinsippet om likebehandling.

Etter eigedomsskattelova § 8 A-3 andre ledd skal taksering skje kvart tiande år. Takseringsretningslinjene og sjablongprisane som er fastsette her skal såleis nyttast fram til neste hovudtaksering.

2.5. Areal

Storleiken på bygningar (BRA) vert fastsett i samsvar med matrikkelen. Arealopplysningar og andre faktaopplysningar om eigedomane vert henta frå matrikkelen og eventuelt ved førespurnad til eigar.

3. Framlegg til takst før vurdering av individuelle forhold ved den einskilde eigedom

Metode for fastsetjing av framlegg til takst

3.1. Bebygd eigedom

3.1.1. For bustadeigedommar vert bygningen sitt bruksareal (BRA) multiplisert med vedteken etasjefaktor, sjå punkt 3.4. Dette justerte bruksarealet vert multiplisert med sjablong kvadratmeterpris for bustadeigedommar.

3.1.2. For andre eigedomstypar vert bygningen sitt bruksareal (BRA) multiplisert med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen.

3.1.3. Den summen ein kjem fram til vert så multiplisert med sonefaktor, sjå punkt 3.5.

3.2. Ubygd eigedom (tomt)

3.2.1. Arealet vert multiplisert med sjablong kvadratmeterpris for ubygd grunn.

3.2.2. Denne summen vert multiplisert med sonefaktor, sjå punkt 3.5.

Utrekningane ovanfor er grunnlaget før synfaring og bruk av individuelle skjønnsfaktorar, sjå punkt 4.

3.3 Sjablong kvadratmeterprisar

Sjablong kvadratmeterprisar må sjåast i samanheng med fastsett soneinndeling, sjå punkt 3.5.

Tomteverdi er inkludert i sjablong kvadratmeterprisar.

3.3.1. Bustad og fritidsbustad

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
Einbustad (111-112, 162)	25.000
Tomannsbustad (121-122)	25.000
Rekkehus, kjedehus , andre småhus (131 -133, 136)	25.000
Terrassehus og blokker/leilegheiter (135, 141-146)	35 000
Leilegheit i nærings/kombinasjonsbygg	35.000
Våningshus/andre bustader på gard (111-113,123-124, 163)	25.000
Fritidsbustad (161)	30.000

Våningshus/andre bustader på gard vert taksert på same måte som bustader elles. Takst vert redusert med 30% for våningshus/andre bustader på gardar med konsesjonsplikt. Husverdien innanfor ein konsesjonsverdi avgrensar takstverdien.

Bustad/våningshus som vert nytta som fritidsbustad (bygningstypekode 162 og 163)

vert takserte som bustadeigedom.

Kombinerte bygg, til dømes bygg med bustaddeler og næringsdeler, vert takserte kvar for seg.

3.3.2. Industri, lager, kontor og forretningsbygg

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
Fabrikk, verkstad, industri (211-219)	5.500
Lagerbygning isolert (231-239)	3.000
Lagerbygning uisolert (231 -239)	2.000
Næring/forretning og kontor (311-319, 321-330)	8.000
Rubhall/plasthall	2.000

3.3.3. Hotell, overnatting, restaurant

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
Hotell og restaurant (511-519, 531-539)	7.000
Campinghytter/utleiehytter, appartement og tilhøyrande servicebygg (521-529)	4.000

Camping/utleiehytter som ligg på gardsbruk skal takserast som næring og med bruk av sjablongkvadratmeterpris for camping/utleiehytter, frå og med første camping/utleiehytte på garden. Camping/utleiehytter får ikkje redusert takst fordi om dei ligg på gardsbruk.

3.3.4. Anna næring

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
Skule/barnehage (611-629)	5.500
Samferdsle- og kommunikasjonsbygg (411-429, 441-449)	7.000
Kultur- og forskingsbygningar (641-669)	5.500
Helsebygningar (719-739)	7.000
Beredskapsbygg (821-829)	5.500
Parkeringshus (431- 439)	3.000
Studentheim (151-159)	7.000
Veksthus (243)	2.000

3.3.5. Anna fast eigedom

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
Naust (183)	3.000

3.3.6.Ubygd eigedom (tomt)

Tomtekategori	Kvadratmeterpris
Tomt heilårsbustad	500
Tomt fritidsbustad	500
Tomt næringsbygg	300
Tomt naust	Stykkpris 30.000

Sjablongprisane omfattar frådelt matrikkeleigedomar.

Bustad- og fritidstomter under 2 dekar vert takserte etter kvadratmeterpris. Areal over 2 dekar får ei skjønsmessig verdivurdering.

Næringstomt under 10 dekar vert takserte etter kvadratmeterpris. Areal over 10 dekar får ei skjønsmessig verdivurdering.

Reglane for soner gjeld også her. Ingen sonekorrigering for nausttomter.

3.4 Etasjefaktor for bustadeigedomar

Bustadeigedomar får eit justert areal ut frå følgjande:

Etasjetype	Etasjefaktor	
Hovudetasje	1,0	
Loftsetasje	0,5	
Underetasje (sokkel)	0,7	
Kjellaretasje	0,4	

(Klassifiseringa følgjer definisjonar til matrikkelen.)

3.5. Sonefaktorar

Sonefaktorar skal avspegle ulikt prisnivå i kommunen, jamfør tabellane nedanfor og kart, sjå punkt 6.

3.5.1. Bustadeigedom og bustadtomter

Bustad

Sone 1	Sogndal sentrum, t.o.m. Gurvin og t.o.m. Nedrehagen, Loftesnes, Hagalandet	1,0
Sone 2	Sogndal: Kjørnes, Vikane	0,85
Sone 3	Kaupanger: F.o.m. Amla t.o.m. Eidsgrendi	0,75
Sone 4	Leikanger: F.o.m. Kløvi t.o.m. Vetten	0,7
Sone 5	Sogndal: F.o.m. Flatane/Skjeldestad og f.o.m. Bjelde og heile Sogndalsdalen, f.o.m. Kvam til grense Luster, f.o.m. Bondeviki, Øvstedalen, Norane til grense Leikanger, Fimreite, Barnes og Åberge Balestrand: Frå Skåsheimselva t.o.m. Ese	0,65
Sone 6	Fjærland Leikanger: Frå Vetten t.o.m. Hella Balestrand: Resten av Balestrand	0,5

3.5.2. Fritidseigedom og fritidstomter

Sone 1	Hyttefelt Hodlekve, jamfør avgrensing i kart	1,0
Sone 2	Sogndalsdalen frå Reipeelva og f.o.m. fremste Orrestad og framover heile dalen Balestrand sentrum, jf.. sone 5 bustad	0,7
Sone 3	Heile resten av kommunen	0,6

3.5.3. Næringseigedom og næringstomter

Næring

Sone 1	Sentrum inklusiv Kjørnes, Loftesnes, Kvåle, Skjeldestaddalen	1,0
Sone 2	Kaupanger	0,85
Sone 3	Leikanger	0,7
Sone 4	Område elles i gamle Sogndal kommune Balestrand	0,5

Det er ingen soneinndeling for naust/nausttomtar.

4. Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring den einskilde eiendom

4.1 Individuelle vurderingar av forhold ved eigedomane

Med utgangspunkt i ovannemnde vurderingsmoment er det gjort utvendig synfaring av eigedomane. Synfaringa gjev grunnlag for ei vurdering av individuelle forhold på og omkring eigedomen. Denne vurderinga skal i utgangspunktet følgje momenta i dette punktet.

4.2 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eigedomen

Standard, vedlikehald og alder på bygningen kan påverka omsetningsverdien. Det same gjeld uteareal og anna mogeleg utnytting av tomta. For fritidsbustader kan og vassforsyning, avløpsforhold og straumforsyning påverka salsverdien. Som samlenemning for individuelle forhold på eigedomen vert «standard» nytta.

Denne inndelinga vert nytta for både heilårsbustader og fritidsbustader:

Svært god standard	1,1 – 1,2
Normal standard, byggjeår 2000-2020	1
Normal standard, byggjeår 1990-1999	0.9
Normal standard, byggjeår 1980 -1989	0.8
Normal standard, byggjeår 1960-1979	0.7
Normal standard, bygd før 1960	0.6
Oppgradert/renovert (tillegg til aldersgruppa sin faktorverdi)	+ 0.1 til + 0.3
Dårleg standard (til dømes manglande straum, vatn og avløp)	-0.1 til -0.3
Saneringsobjekt	Tomteverdi

4.3 Skjønnsmessig vurdering for næringseigedom/naust

Normal god standard	1
Mindre god standard	0.8 -0.9
Dårleg standard	0.5 -0.7

4.4 Skjønsmessig vurdering av forhold omkring eigedomen

Til dømes utsikt, støy, lysforhold, strandlinje, tilkomst, kraftlinjer og reguleringsplan kan påverka salsverdien. Som samlenemning for individuelle forhold omkring eigedomen vert «beliggenheit» nytta.

Følgjande inndeling gjeld både heilårsbustader og fritidsbustader:

Særs god beliggenheit	1.1 -1.2
Normal beliggenheit	1
Mindre god beliggenheit	0.7 -0.9

Moment for særs god beliggenheit:

- Strandlinje
- Avstand til lokalt senter
- Utsikt

Moment for mindre god beliggenheit:

- Avstand til lokalt senter
- Utsikt
- Tilkomst
- Omgjevnadar

Skjønsmomentet her vert nytta til å justera takstgrunnlaget som følgje av punkt 3 og gjev den endelege takstverdien.

5. Sakkunnig nemnd sitt takstvedtak

Ut frå desse retningslinjene har sakkunnig nemnd gjort takstvedtak.

Retningslinjene sine sjablong kvadratmeterprisar og faktorverdiar vert normalt sett lagt til grunn, men faktorverdiar kan fråvikast dersom dei i ein skilde tilfelle fører til ein takst som takstnemnda vurderar som klårt urett i forhold til eigedomsskattelova sin verdsetjingsnorm eller prinsipp om likebehandling.

6. Sonekart

Følgjande sonekart er utarbeidd: For alle bustadeigedomar i kommunen
For alle fritidseigedomar i kommunen
For alle næringseigedomar i kommunen

Lenke til kommunen si nettside: www.sogndal.kommune.no.

7. Sakshandsaming av klager i eigedomsskattesaker

Skatteytar kan klage på fastsett takstverdi/utskriven eigedomsskatt, jf. eigedomsskattelova § 19. Klagen må gjevast inn skriftleg til Eigedomsskattekontoret innan 6 -seks- veker frå det seinaste tidspunktet av den dagen det vart kunngjort at eigedomsskattelista var utlagd eller dagen skattesetelen vart sendt til skatteytar.

Sakkunnig takstnemnd behandlar klage på fastsett takstverdi/utskriven eigedomsskatt i første instans.

Dersom klagar ikkje får medhald i sin klage eller berre delvis medhald i sin klage, vert klagen behandla av klagenemnda for eigedomsskatt .

Klagenemnda sitt vedtak er endeleg, men kan rettsleg prøvast.

Eigedomsskatten må betalast sjølv om det er vorte klaga, jf. eigedomsskattelova § 25.

For bustadeigedomar som får formuegrunnlag fastsett av skatteetaten, må eigar ta kontakt med skatteetaten. Slike klager vert ikkje handsama av sakkunnig takstnemnd eller klagenemnda for eigedomsskatt.

Klage på kommunalt taksert eigedom skal sendast til:

Sogndal kommune
Eigedomsskattekontoret
Postboks 153
6851 Sogndal
E-post: postmottak@sogndal.kommune.no