



MOLDE KOMMUNE

Rammer og retningslinjer for taksering og forvaltning av eiendomsskatten.

Dokumentet inneholder rammer og retningslinjer for taksering for eiendomsskatt i perioden 2020 – 2030.



MOLDE KOMMUNE

Endelig vedtatt av Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt i Molde kommune den 15.06.2020

Eva-Brit Mauseth Leder sakkyndig nemnd

Hallgeir Ringstad Nestleder sakkyndig nemnd

Øystein Solli Medlem sakkyndig nemnd

Kari Gagnat Varamedlem

Gunhild Rolandsen Varamedlem

Per Inge Netland Varamedlem

Innhold

1. ORIENTERING	4
2. YTRE RAMMEVILKÅR	4
2.1.1. BOLIGEIENDOMMER	4
2.1.2. LANDBRUKSEIENDOMMER	5
2.1.3. FESTE EIENDOMMER OG PUNKTFESTE	5
2.1.4. TAKSERINGSNIVÅ PÅ BOLIGER OG FRITIDSEIENDOMMER	6
2.1.5. DET ER EIENDOMMEN SOM OBJEKT SOM SKAL TAKSERES	6
2.1.6. PRIVATRETTLIGE AVTALER OG HEFTELSER SKAL IKKE VEKTLLEGES I SÆRLIG GRAD VED TAKSERING	6
2.1.7. STATLIGE OG KOMMUNALT EIDE AS SKAL TAKSERES	6
2.1.8. UTSENDING AV SKATTESEDDEL OG UTLEGGING AV TAKSTER TIL OFFENTLIG ETTERSYN	6
3. SAKKYNDIG NEMND VELGER TAKSERINGSMETODE	6
4. TAKSERINGSMETODE	6
4.1. FAKTA OM EIENDOMMEN	6
4.2. VURDERING AV EIENDOMMEN	6
5. TAKSERINGEN	7
5.1. HOVEDRETNINGSLINJER	7
5.2. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	7
5.3. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET «FAST EIENDOM»	7
5.4. SJABLONVERDIER FOR BYGNINGER OG TOMT	8
5.5. ETASJEFAKTORER	9
5.6. SONEFAKTORER	9
6. RETNINGSLINJER FOR ENKELTTAKSERINGER	9
6.1. BRUK AV KORREKSJONSFaktor YTRE FAKTOR.....	10
6.2. BRUK AV KORREKSJONSFaktor INDRE FAKTOR.....	10
7. ANDRE RETNINGSLINJER FOR TAKSERING	10
7.1. LANDBRUKSEIENDOMMER	11
7.2. TAKSERING AV NÆRINGSEIENDOMMER.....	11
7.3. ENERGIANLEGG	11
8. VEDLEGG	11
9. HENVISNINGER	11

1. Orientering

Kommunestyret vedtok den 19.12.2019 i PS 34/19, med hjemmel i eiendomsskatteloven å skrive ut eiendomsskatt på alle eiendommer i hele kommunen i 2020. Kommunestyret bestemte også at det skal gjennomføres ny alminnelig taksering før utskriving av eiendomsskatten i 2020.

Kommunestyret vedtok å benytte skatteetatens formuesgrunnlag som takst på de boliger som har dette. Alle øvrige eiendommer verdsettes av en sakkyndig nemnd. Før taksten blir fastsatt av nemnda besiktiges eiendommen. Formålet med besiktigelsen er å avklare lokale forhold som kan påvirke eiendomstaksten. Til besiktigelse og takstforberedelse har det vært hentet inn ekstern bistand etter en offentlig anbudskonkurranse.

Sakkyndig nemnd er oppnevnt av kommunestyret, og har fått i oppgave å gjennomføre taksering av eiendommene i kommunen. Klagenemnda som også er valgt av kommunestyret, har fått i oppgave å behandle klager på takster og beslutninger som sakkyndig nemnd eller administrasjonen har tatt stilling til.

Dette dokumentet tar blant annet stilling til takseringsmetode og retningslinjer for skjønnsmessige vurderinger i forbindelse med taksering av eiendommer i Molde kommune. Alle beslutninger om takseringsmetode og retningslinjer for taksering er gjort av sakkyndig nemnd og gjelder helt fram til kommunen gjennomfører ny alminnelig taksering, eller at kommunestyret vedtar endringer med hjemmel i lov eller regler for eiendomsskatt. Dokumentet skal bidra til åpenhet i forhold til hjemmelshaverne, og bidra til at hjemmelshaverne blir behandlet så likt det lar seg gjøre.

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt gjør det endelige vedtaket om rammer og retningslinjer. Rammer og retningslinjer for taksering og forvaltning av eiendomsskatteloven i Molde kommune vil danne grunnlaget for alle takseringer i perioden 2020 – 2030. Dokumentet kan også få gyldighet etter denne perioden, dersom kommunestyret vedtar en videre kontorjustering. Dokumentet vil offentliggjøres i offentlig ettersyn i forbindelse med utskrivingen av eiendomsskatten i 2020, og vil være offentlig tilgjengelig fra da. Det er viktig at de som er involvert i eiendomsskatten i Molde, gjør seg kjent med dokumentet.

2. Ytre rammevilkår

Staten trekker opp rammer for forvaltning av eiendomsskatteloven gjennom lovverket. I tillegg foreligger det rettsavgjørelser og juridiske vurderinger som bidrar til rammene for arbeidet.

Hjemmelsgrunnlaget for takseringen: Eignedomsskattelova § 8A-2.

«Verdet av egedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at egedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.»

2.1.1. Boligeiendommer

Kommunestyret har besluttet at boligeiendommer skal takseres ved bruk av formuesgrunnlaget som Skatteetaten har kommet fram til. Sakkyndig nemnd er ikke ansvarlig for takster som Skatteetaten fastsetter, og skal kun behandle klager på kommunale takster. Endringsmelding eller klage som gjelder takst på boliger med skatteetatens formuesgrunnlag skal ikke rettes til kommunen, men direkte til skatteetaten.

En eiendom med bolig som har formuesgrunnlag, kan også ha andre bygninger som ikke inngår i formuesgrunnlaget. Disse må takseres av kommunen. Tomten i den kommunale taksten beregnes da til maksimalt 1 mål per boligbygg.

2.1.2. Landbrukseiendommer

Eiendomsskatteloven §5 gir oversikt over eiendommer som skal ha fritak fra eiendomsskatt. § 5 bokstav h) gjelder landbrukseiendommer. Aktive jordbruks- og skogbrukseiendommer skal ha fritak fra eiendomsskatt. Eiendommer som ligger i kommuneplanen sitt LNF-område (Landbruk-, natur- og friluftsområde) blir vurdert tilsvarende, med unntak av bolig- og fritidseiendommer og næringsvirksomhet som klart ikke er en del av landbruksvirksomheten.

For bolig- og fritidseiendommer og næringsvirksomhet som ikke er en del av landbruksvirksomheten, blir en avgrenset del av eiendommens tomt taksert etter samme retningslinjer som for boligdelen på landbrukseiendommer.

Boligdelen på landbrukseiendommer

Boligdelen og naturlig begrenset tomt på landbrukseiendommer takseres. Naturlig begrenset tomt er i utgangspunktet 1 daa.

Næringsdelen på landbrukseiendommer

Landbruksvirksomhetene er i sterk utvikling. I dag finner man eksempel på aktiviteter som tidligere ikke var en del av ordinær landbruksvirksomhet. Eksempel her er gårdsmeieri, slaktervirksomhet, sagbruksvirksomhet. I utgangspunktet vurderer nemnda slike virksomheter som en del av landbruksvirksomheten. Eiendom tilknyttet til slik virksomhet får fritak. Spesielle saker i forbindelse med landbrukseiendommer blir lagt fram for nemnda som enkeltsaker.

Fritidsboliger, fritidsanlegg til utleie, annen næringsvirksomhet

Deler av landbrukseiendommen som blir benyttet til fritidsformål (fritidsbolig til eget bruk eller til utleie) blir taksert som fritidsbolig. Næringsvirksomhet som klart ikke er å anse som en del av den ordinære gårdsdriften, takseres som vanlig næringsvirksomhet. Spesielle tilfeller blir lagt fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

Landbrukseiendommer med konsesjon, bo- og driveplikt

Skattepliktige objekter på landbrukseiendom som er underlagt konsesjon og bo- og driveplikt skal ha redusert takst. Hvilke eiendommer som er konsesjonsbelagte følger av konsesjonsloven.

2.1.3. Festeeiendommer og punktfeste

Gjennom rettsavgjørelser er det avklart at festeeiendommer og punktfeste skal takseres som vanlige eiendommer så lenge det er langsiktige festekontrakter eller festekontrakten kan fornyes. I praksis gjelder dette alle festeeiendommer for bolig og fritidsboliger.

2.1.4. Takseringsnivå på boliger og fritidseiendommer

Sakkyndig nemnd bestemmer takseringsnivå innenfor rammene loven trekker opp.

2.1.5. Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Ved takseringen er det lagt hovedvekt på eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar i skatteåret, og mindre vekt på eiendommen sitt potensiale.

2.1.6. Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering for eiendomsskatt

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som benytter eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

2.1.7. Statlige og kommunalt eide AS skal takseres

Alle organisasjoner som før var del av kommunen eller staten sin virksomhet, og som nå er omdannet til offentlige eide AS og dermed egne, juridiske organisasjoner, skal betale eiendomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig sier noe annet.

2.1.8. Utsending av skatteseddel og utlegging av takster til offentlig ettersyn

Frist for utlegging av skattelister er normalt 1. mars hvert år. Dersom kommunestyret beslutter å benytte bunnfradrag, vil denne fristen forlenges til 1. april første gang bunnfradraget innføres. I første året det skrives ut eiendomsskatt etter en kommunesammenslåing er utskrivingsfristen innen utløpet av juni.

3. Sakkyndig nemnd velger takseringsmetode

Sakkyndig nemnd bestemmer metode for taksering og er ansvarlig for at takseringen skjer innenfor de juridiske rammene som er trukket opp.

Sakkyndig nemnd har valgt å ta utgangspunkt i en takseringsmetode som ble utviklet i forbindelse med takseringen i Trondheim i 2003 – 2005 (Trondheimsmodellen), og som nå benyttes av de fleste kommunene. Kommunenes Sentralforbund støtter denne takseringsmetoden.

4. Takseringsmetode

Taksten bygger på fakta om eiendommen, og vurderinger av eiendommen.

4.1. Fakta om eiendommen:

- Type eiendom
- Tomtestørrelse
- Faste installasjoner (energianlegg, oppdrett)
- Bygningstyper og bygningsstørrelse med arealet for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger blir hentet fra Matrikkelen, som er eiendomsregisteret i Norge. Bygningsarealet tar utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen.

Arealet blir målt for hver etasje i bygningen. Etsjene er inndelt i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje/r
- Loftsetasje

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling finnes i Statens Kartverk sin Føringsinstruks for matrikkelen.

4.2. Vurdering av eiendommen

Takstene bygger på:

Generelle vurderinger:

Kontroll av registreringer i matrikkelen, blant annet ved besiktigelse, og rapportering til matrikkelfører (kommunens byggesaksavdeling) ved avvik.

Sjablongverdier for grunneiendommer og bygninger. Arealstørrelse på grunneiendom og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier gir sjablongtakster. Sjablongverdi er standardverdi per m² før justering - reduksjoner eller tillegg.

Arealtype og sjablongverdi tar utgangspunkt i hvordan arealet benyttes, og ikke nødvendigvis hva arealet er registrert som i matrikkelen. Dette gjelder spesielt næringsbygg, naust, annekst og seterhus.

Spesielle vurderinger:

Gjennom besiktigelse av hver enkelt eiendom vurderer besiktiger om det er:

- Lokale forhold **rundt** eiendommen som kan påvirke verdien. (Ytre faktor)
- Forhold **vedrørende bygningsmassen** som kan påvirke verdien. (Indre faktor)

Vurderingene ved besiktigelse følger kommunens rammer og retningslinjer for taksering for eiendomsskatt.

5. Takseringen

Besiktigelsesmedarbeidere registrerer og vurderer i henhold til disse retningslinjene. Dette skal bidra til at takstene ikke er avhengige av hvem som besiktiger. Retningslinjene skal bidra til best mulig likebehandling av hjemmelshaverne.

5.1. Hovedretningslinjer

Sakkyndig nemnd i Molde kommune legger fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelsen:

Vær prinsipiell (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipp som alle må være lojale til ved vurdering av enkelttakster.

Være grovkornet. Besiktigelse ved massetaksering for eiendomsskatt vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som kan gi grovkornete vurderinger.

Vær forsiktig. Utvendig befarings gir oss et avgjørelsesgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil skal komme hjemmelshaver til gode.

Kalibrer medarbeiderne. Det gjøres løpende kalibrering og kvalitetssikring av aktørene som arbeider med besiktigelse og vurderinger.

5.2. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer skal takseres med unntak av eiendommer som har automatisk fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven.

5.3. Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom»

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelement:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner (energianlegg, kai, småbåthavn og oppdrett)

5.5. Sjablongverdier for bygninger og tomt

Sjablongverdiene for bygninger er fastsatt etter en samlet vurdering av markedsnivå, omsetningstall, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderingene som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablongverdier for de enkelte bygningstypene og tomtene som vist nedenfor. Sjablongverdi er standardverdi per m² før justering - reduksjoner eller tillegg.

Bolig- og fritid	Sjablongverdier
Eneboliger, tomannsboliger, våningshus, småhus	28000
Terrassehus og blokker	45000
Fritidsboliger	18000
Naust	5000
Garasje/uthus/anneks	4000
Carport	1500
Bebygdt tomt (inntil 2 mål)	400
Ubebygdt tomt	400
Næring	
Industri/verksted	8000
Lagerbygning isolert	6000
Lagerbygning uisolert	4000
Kontor- og forretningsbygninger/sosiale rom	12000
Hotell- og restaurantbygninger	13000
Campinghytter/Utleie	8000
Samferdsel- og kommunikasjonsbygninger	8000
Kultur- og forskningsbygninger	8000
Helsebygninger	6000
Sanitærbygninger, camping	8000
Åpent lager/takoverbygg	2000
Plasthall	1500
Brakkebygg	2500
Parkeringsanlegg under tak	4000
Tomt på bebygdt næringseiendom	400
Tomt på ubebygdt næringseiendom	400

Annet:

Punktbeste/Festeeiendom med fiktive grenser takseres til kr 200.000 kr pr stk.

Kaianlegg takseres med kr. 20 000,- pr løpemeter.

Småbåtanlegg takseres med kr 25 000 pr båt plass. Tomt takseres separat. Småbåtanlegg følger soner for næringseiendom.

Spesielle eiendommer blir lagt fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker, og kan takseres med korreksjonsprotokoll der det gir et riktigere bilde av markedsverdi.

Tomt under utvikling, eller tomt tilhørende større boligblokker, borettslag, rekkehus og andre større boligkompleks takseres etter reell tomtestørrelse.

Ubebyggt tomt regulert til bolig, fritid eller annen bruk enn næring følger sonefaktor for bolig.

5.6. Etasjefaktorer for bolig- og fritidsbygg

Ved hjelp av etasjefaktorer blir det satt gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasjen.

Etasje	Etasjefaktor (bolig/fritid)
Hovedetasjer	1,0
Underetasje	0,6
Leilighet i underetasje	0,8
Loft	0,6
Kjeller	0,2

Avgiftsareal beregnes ut fra areal per etasje multiplisert med etasjefaktorer.

5.7. Sonefaktorer

Det benyttes sonekart for næring og boliger. Sonekartene deler kommunen inn i ulike soner. Sonekart er vedlagt og regnes som del av dette dokumentet.

<u>Næring:</u>		<u>Bolig:</u>	
Sone	Faktor	Sone	Faktor
1	1,1	1	1
2	1	2	0,7
3	0,7	3	0,5
4	0,6		

Verdi på eiendom påvirkes i stor grad av hvor i kommunen eiendommen ligger. For å gjenspeile den del av verdien som er basert på beliggenhet har sakkyndig nemnd valgt å dele opp kommunen i forskjellige soner for bolig- og næringseiendom.

Sonefaktor benyttes ikke for fritidseiendom.

Eiendommer med kun naust benytter samme sonekart som bolig, men med egne faktorer.

Naust (samme sonekart som bolig)

Sone	Faktor
1	4
2	2,5
3	1

Tomt på eiendom med kun naust og/eller garasje verdsettes ut fra areal tilsvarende 2 ganger bygningenes totale grunnflate.

6. Retningslinjer for enkelttakseringer

Alle eiendommer besiktiges, og slik hovedregel er ved taksering for eiendomsskatt blir det kun gjennomført utvendig besiktigelse. Besiktigelsen består i hovedsak av 4 elementer:

- Kontroll av fakta (bygningstype, etasjetype, bruksareal, etc.)
- Kontroll av anvendelse (bolig, fritid, lager, forretning, industri, etc.)
- Vurderinger (vurderinger av lokale forhold på eiendommen som påvirker tasten)
- Oppmåling av bygninger når bygningsareal mangler, eller når registrert areal i matrikkelen avviker fra det som er bygget.

Sakkyndig nemnd benytter korreksjonsfaktor «ytre faktor» og «indre faktor» i takseringsarbeidet.

6.1. Bruk av korreksjonsfaktor ytre faktor

Besiktiger benytter ytre faktor dersom verdien til en eiendom blir påvirket av spesielle lokale forhold rundt eiendommen. Gjelder bolig / fritid.

Eiendommer med kun sommeradkomst	-0,1
Eiendommer uten adkomst (mer enn 200 m fra kjørbar veg)	-0,2
Uten innlagt vannforsyning og uten avløp	- 0,1
Uten strømforsyning	- 0,1
Godt utsyn eller utsikt	0,1
Nærhet eller adkomst til sjø	0,1
Konsesjonspliktig eiendom	- 0,3

6.2. Bruk av korreksjonsfaktor indre faktor

Besiktiger benytter indre faktor for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen.

Bygningsmassen på eiendommen vil være styrende for fastsettelse av indre faktor. Funksjonalitet, standard og kvalitet er av det som vurderes.

Tabellen er veiledende, og hvert bygg og hver eiendom vil bli vurdert individuelt. Eiendommer med flere bygninger vil bli vektet til en felles faktor

Tilstand, grad av vedlikehold, eventuell renovering og standardheving av bygningsmassen vil inngå i helhetsvurdering av indre faktor, og faktor vil da kunne avvike fra veiledende tabell. Totalrenoverte bygg kan således vurderes uavhengig av opprinnelig byggeår. Renoveringsobjekt kan i spesielle tilfeller vurderes lavere enn hva byggeår tilsier. Rivningsobjekter som ansees for å ikke ha noen verdi, vurderes kun etter eiendommens tomteverdi.

Bygningen sin alder (byggeår)

Byggeåret vil ofte kunne gi en pekepinn med hensyn til bygningsmassen sin standard, og tabellen nedenfor benyttes som retningsgivende i den skjønsmessige vurderingen av eiendommen med tilhørende bygningsmasse.

<u>Byggeår (bolig/fritidsbolig)</u>	<u>Indre faktor</u>
2017 eller senere	1
2010 - 2016	0,9
1998 - 2009	0,8
1986 - 1997	0,7
1968 - 1985	0,6
Før 1967	0,5

7. Andre retningslinjer for taksering

7.1. Taksering av landbrukseiendommer

Bolig på landbrukseiendom takseres med sjablonger og etasjefaktorer som for øvrige boliger. Maksimalt avgiftsareal som takseres begrenses til 200 m² pr. boenhet.

Landbrukseiendommer som er underlagt bo- og driveplikt, jfr. konsesjonslovens § 5 får en reduksjon på 0,3 i ytre faktor.

Tomt tilhørende bolig/fritidsbygg på konsesjonspliktig landbrukseiendom takseres med totalt 1 daa.

Driftsbygninger på landbrukseiendommer er fritatt etter § 5 i eiendomsskatteloven. Fritak forutsetter at bygningen ikke har fått ny anvendelse som ikke er direkte knyttet til driften av bruket.

7.2. Taksering av næringseiendommer

Næring takseres med sjablongverdier. Bruk av areal er retningsgivende.

Indre og ytre faktor følger ikke samme alderstabell som bolig- og fritidseiendommer, men fastsettes etter type areal der beliggenhet, standard og attraktivitet på det arealet vurderes.

Alternativ beregningsmodell for verdi kan benyttes der dette er hensiktsmessig for å finne markedsverdi.

Eiendommer med både boligdel og næringsdel vil få separate takster.

Verdi av næringseiendom påvirkes av sonerfaktorer for næring.

7.3 Energianlegg

For energianlegg hvor utstyr skal inngå i takst, vil dette utstyret bli taksert på bakgrunn av teknisk substansverdi.

8. Vedlegg

Vedlegg 1: Sonekart bolig (gjelder også naust)

Vedlegg 2: Sonekart næringseiendom

9. Henvisninger

- Kommunenes Sentralforbund sin veileder om bruk av formuesgrunnlaget ved utskriving av eiendomsskatt på boliger.
- Eieendomsskattelova: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1975-06-06-29>
- Skatteetatens nettsider: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/eiendomsskatt/>

