

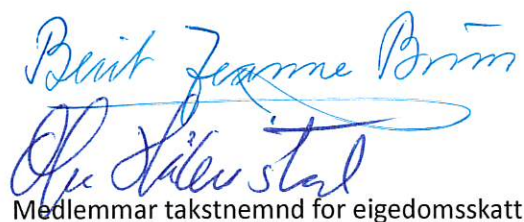
Vågå kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt

**Endeleg vedteke i takstnemnd for eigedomsskatt i møte 15.01.
2020.**

Vågå, 15.01. 2020


Leiar takstnemnda for eigedomsskatt


Medlemmar takstnemnd for eigedomsskatt

Rettsgrunnlag og prinsipp for takseringsarbeidet

Rettsgrunnlag

Etter eidegdomsskattelova § 8 A-3 andre og fjerde ledd skal dei skattepliktige eidegdommane i kommunen takserast av ei nemnd utnemnt av kommunestyret, sakkyndig nemnd.

Takseringsretningslinjer skal sikre korrekt takstnivå og likebehandling av skattytarane, og er eit nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

Verdsetjingsnorm

Etter eidegdomsskattelova § 8 A-2 første ledd skal takstverdien bli fastsett til det beløp det må reknast med at eidegdommen ut frå dens «*innretning, brukseigenskap og plassering*», kan bli avhendet for ved fritt sal under vanlege omsetningsforhold, dvs. eidegdommens alminnelege omsetningsverdi.

Takseringsmetode

Ved taksæringa skal det for bustadhus og leilegheiter nyttast Skatteetaten sine formuesverdiar. Dette er endelege fastsetjingar og det er ikkje grunnlag for nærare vurdering av desse. For dei bustader som ikkje har formuesverdi frå Skatteetaten, skal rammer og retningslinjer følgjast for taksering av desse eidegdommane.

For fritidsbustader, gardsbruk og næringseidegdommar nyttast det prisopplysningar frå tidlegare sal, prisstatistikkar og databasar, samt lokalkunnskap, for å finne normal marknadspris per kvadratmeter for den enkelte eidegdomstype – i kommunen samla eller i dei enkelte deler av kommunen (inndeling i prissoner). Normalprisane (sjablongprisane) blir fastsett med ein forsiktighetsmargin.¹

Eidegdommane blir vurdert ved ei utvendig synfaring. Ved synfaringa blir det gjort ei skjønnsmessig vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eidegdom og omgivnadene som kan føre til at berekna forslag til takst blir justert opp eller ned.

Retningslinenes karakter og virkeområde

Retningslinenes sjablongprisar og faktormatriser blir normalt lagt til grunn, men kan fråvikas dersom dei i enkelttilfelle vil føre til ei takst som nemnda til klart urett sett i forhold til lovens verdsetjingsnorm eller prinsippet om likebehandling.

Etter eidegdomsskattelova § 8 A-3 første ledd skal eidegdomsmassen som hovudregel takserast kvart tiande år. Desse takseringsretningslinjene og sjablongprisane som er fastsett i dei skal nyttast gjennom heile takstperioden, inntil neste hovudtaksering («*alminneleg taksering*»).

¹ Sjå takseringsveilederen kapittel 6.8

Måleeiningar

Ved taksering av bygningsareal nyttast «bruksareal» (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen². For opne, overbygde areal nyttast «busett areal» (BYA).

Forslag til takst før vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eigedom

Metoden for fastsetjing av forslag til takst

Busett eigedom

1. Bygningens bruksareal multipliserast med etasjefaktor
2. Tellende bruksareal multipliserast med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
3. Summen i pkt. 2 multipliserast med eventuell sonefaktor

Ubygd eigedom

1. Matrikkeleiningas areal multipliserast med stykkpris for tomt
2. Summen i pkt. 1 multipliserast med eventuell sonefaktor

Metoden gje eit berekna forslag til takst, før synfaring og bruk av individuelle skjønnsfaktorar.

Arealopplysningar og andre faktaopplysningar om eigedommane blir henta frå Matrikkelen og eventuelt ved førespurnad til eigar.³

Sjablong kvadratmeterprisar

Bustader og fritidsbustader

For einebustad, tomannsbustad, einebustad med sokkelleilegheit, rekkehus, kjedehus, terrassehus og leilegheitsbygg skal Skatteetatens formuesverdi nyttast. For dei eigedommane som ikkje har formuesverdi frå Skatteetaten, skal følgjande sjablongprisar nyttast:

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
Einébustad (111-113)	13.500
Tomannsbustad, fleirmannsbustad (121-124)	13.500
Rekkehus, kjedehus, terrassehus (131-136)	13.500
Leilegheitsbygg (141-146)	13.500
Våningshus (113)	9.000
Hytter (161,162)	21.500
Fritidsleilegheiter	21.500
Garasje, anneks, uthus (181-182)	2.500
Naust, båthus, sjøbu (183)	2.500

² <http://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/veiledning/f-instruks/foeringsinstruks-matrikkelen.pdf>

³ Sjå takserings veilederen kapittel 4

Garasje, anneks og uthus under 10 kvadratmeter blir ikkje taksert.

Ubygde tomter

Tomtekategori	Stykkpris ⁴
Tomt heilårsbustad	100.000
Tomt fritidsbustad	100.000
Tomt næringstomt	60,- pr. m2

Sjablongprisane for tomtegrunn gjeld utparsellerte tomter.

Etasjefaktor

Etasjetype	Etasjefaktor
Hovudetasje	1,0
Loftsetasje (innreid) – H2 / H3	0,8
Underetasje (sokkel)	0,6
Egen bueining i underetasje (leilegheit)	0,8
Kjelleretasje	0,2

Etasjeinndelinga følgjer Matrikkelføringsinstruksens definisjonar. Loft som ikkje er buareal har etasjefaktor 0.

Sonefaktor⁵

Kommunen er delt inn i soner ut frå forskjellar i prisenivået i ulike delar av kommunen. Sonene går fram av tabellane nedanfor, og er vist i kart, sjå vedlegg.

Bustadeigedom og bustadtomter, bustadhus på konsesjonspliktig landbrukseigedom

Soner	Sonefaktor
Sone A – Vågåmo	1,0
Sone B – Randsverk/Synsli	0,7
Sone D – Bustad utanfor regulert område*	0,8
Sone E – Lalm, regulert	0,9

*Randsverk/Tessand/Skogbygda/Sjårdalen/Midtli inngår i sone D

Fritidseigedom og tomter til fritidseigedom

Soner	Sonefaktor
Sone A – Vågåmo	1,0
Sone B – Fritid utanfor regulert område	1,0
Sone C – Fritid innanfor regulert område	1,1
Sone D – Sjødalen	1,0

⁴ Sjå takseringsveilederen kapittel 6.5.8

⁵ Sjå takseringsveilederen kapittel 6.5.2, 6.5.3 og 6.5.5

Skjønsmessig vurdering av forhold på og omkring den enkelte eigedom

Metoden for vurdering av individuelle forhold ved eigedommane

Med utgangspunkt i berekna forslag til takst blir det gjort ei utvendig synfaring av eigedommane. Ved synfaring blir det sett forslag til faktorar for individuelle forhold på sjølve eigedommen og omkring eigedommen som kan tilseie at salsverdien ligg høgare eller lågare enn berekna forslag til takst.⁶ Eigedommane vert fotografert. Om nødvendig blir det gjort ei kontrollmåling av areal.

Skjønsmessig vurdering av forhold på eigedommen

Standard, vedlikehald og alder på bygningen er bygningsmessige forhold som kan påverke eigedommen sin salsverdi. Opparbeiding av hageanlegg og parkeringsplass samt grad av utnytting, er forhold ved tomta som kan påverke salsverdien. For fritidsbustader kan også forhold som vassforsyning, avlaupsforhold, tilgang på breiband og straumforsyning påverke salsverdien. Som samlebetekning for individuelle forhold på eigedommen nyttast «standard».

Følgjande inndeling blir nytta ved taksering av både heilårsbustader og fritidsbustader:⁷

Høg standard	1,1 – 1,2
Normal standard	1,0
Låg standard	0,9 – 0,5

Skjønsmessig vurdering av forhold omkring eigedommen

Utsikt, støy, lysforhold, strandline, adkomstforhold, kraftliner og reguleringsmessige forhold er eksemplar på forhold ved den enkelte eigedommens omgivnad som kan påverke salsverdien. Som samlebetekning for individuelle forhold omkring eigedommen nyttast «plassering».

Følgjande inndeling nyttast ved taksering av heilårsbustader og fritidsbustader:⁸

God plassering	1,1
Normal plassering	1,0
Mindre god plassering	0,9 – 0,5

Forslag til takst korrigert for standard og plassering

Beløpet kvar faktor utgjer, bereknast av foreløpig berekna takst.

Sakkunnig nemnds takstvedtak

Sakkunnig nemnd fastset takstvedtak for den enkelte eigedom ut frå ei vurdering av forslag til takst, bilete av eigedommen og synfaringsmennenes forslag til faktorfastsetjing.⁹

⁶ Sjå takseringsveilederen kap. 10 om krav til dokumentasjon og arkivering av opplysningar frå synfaringa

⁷ Sjå takseringsveilederen kapittel 6.9.2

⁸ Sjå takseringsveilederen kapittel 6.9.2

⁹ Sjå takseringsveilederen kapittel 10 om nemndas sakshandsaming

Vedlegg til rammer og retningslinjer for eideomsskatt

- Takseringsveilederen frå KS
- Taksering av næringseigedommar
- Sonekart

Lenke til kommunens nettsider: www.vaga.kommune.no

EIGEDOMSSKATT

Taksering av næringseigedomar i Vågå kommune

UTREKNING AV TAKST

SJÅ BAKSIDA PÅ ARKET.

Takst

Taksering av næringseigedomar byggar på kapitalisering av netto leigeinntekter (avkastningsprinsipp). Det er takstmann som ved synfaring har gjort sitt skjønn for å kome fram til verdien. Det er 3 grunnleggjande forhold som er lagt vekt på:

- Leigepreis
- Eigarkostnader/unyta areal
- Forrentingsprosent/kapitalisering

Leigepreis

Årleg brutto leige kjem fram ved kva ein kvadratmeter av oppbygd areal kan leigast ut for i den opne marknaden (ofte omtala som leigemeterpris). Leigepreisen kjem fram ved vurdering av plassering, eigenskap og nytteevne. Type bygg vil også ha betyding f.eks. vil eit kontorbygg kunne ha høgare leigemeterpris enn eit lagerbygg. Det er sett opp følgjande parameterar som utgangspunkt for dei skjønnsmessige vurderingar som er gjort:

Forretningsseigedomar	kr. 175 – kr. 700 pr. m ²
Kontoreigedomar	” 175 – ” 700 ” ”
Produksjonseigedomar	” 100 – ” 400 ” ”
Lagereigedomar	” 75 – ” 400 ” ”

Takstmannen har brukt skjønn for å kome fram til leigemeterprisen for det enkelte bygg innanfor desse parameterane. Unntaksvis vil det skje at leigemeterpris ligg utanfor desse rammene. For bygg med fleire etasjar har ein omrekna arealet med faktor 0,8 for hovudetasje 2, faktor 0,6 for underetasje og faktor 0,2 for kjellar.

Eigarkostnader/ikkje nytta areal

Dei utgifter som ikkje kan fordelast på leigetakar omtalast som eigarkostnader og kan vere:

- Vedlikehaldskostnader utvendig
- Vedlikehaldskostnader innvendig (på fellesareal)
- Forsikring (bygning)
- Utsifting av tekniske anlegg som ikkje lenger økonomisk sett lar seg vedlikehalde på ein forsvarleg måte.
- Administrasjonskostnader (forvaltning, revisjon med meir).

Med ikkje nytta areal tenkjer ein på marknadsmessig vurdert unytta areal og ikkje faktisk unytta. Fullt utleigd/brukt bygning i ein marknad kor tilbod og etterspørsel er i balanse – tilsvavar ein unytta del på ca. 4 – 5 %. Eigarkostnadene kan i sum utgjere 15 - 20% av årleg brutto leige. Også her vil taksmannens skjønn ha betyding og vil i nokre tilfelle kunne avvike noko. Normalt vil eigarkostnader og unytta areal utgjere 20% (5% + 15%).

Forrentingsprosent/kapitalisering

I økonomisk sammenheng er dette en utrekning av kapitalverdien på et visst tidspunkt av en serie betalinger over en tidsperiode. Desto mer attraktiv en eiendom er jo lavere kapitaliseringsfaktor. Kapitaliseringsfaktoren er beregnet fra rente og marknadssituasjonen.

Ved vurdering av kapitaliseringsfaktor er det lagt vekt på:

- eiendoms plassering og eksponering
- tomta
- bygningen sin tekniske og vedlikeholdsmessige stand
- bygningen sin innemiljø
- bygningen sin effektivitet
- bygningen sin tilpassingsdyktighet og fleksibilitet
- leiekontraktar

Som utgangspunkt har taksmannen vurdert kapitaliseringsfaktoren innenfor ramme av 8 – 13. Unntaksvis kan det etter taksmannens skjønn ha blitt brukt kapitaliseringsfaktorer utenfor denne ramme.

Eksempel

Dersom vi tenker oss en eiendom på det jamne – et kontorbygg. Det har en størrelse på 200 m² og lett atkomst. En takstberegning kan komme fram slik:

200 m ² x kr. 400,-	=	kr. 80.000,-	(sum stipulert leieinntekt)
Frådrag eigarkostnader/vakanse 20 %	=	” 16.000,-	
Netto leieinntekter		kr. 64.000,-	

Kapitaliseringsfaktor skjønnsmessig fastsett til 11 og vi får følgende reknestykke:

Netto leieinntekt gange 100 delt på kapitaliseringsfaktor = Takstverdi

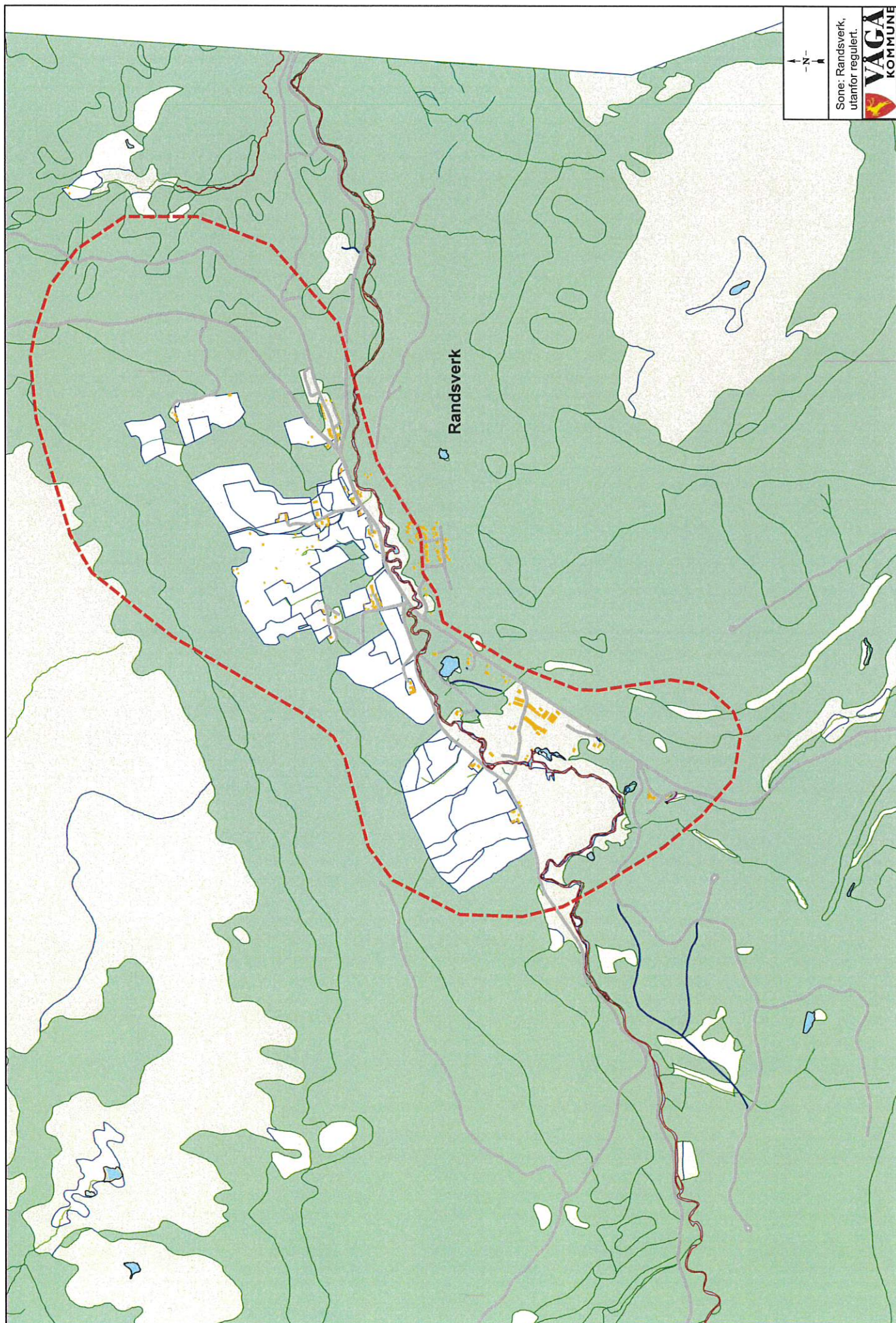
$$\frac{64.000 \times 100}{11}$$

= Takstverdi (avrunda) kr. 581.000,-.





Tesse



↑ N ↓

Sone: Randsverk,
utanfor regulert.

VAGA
KOMMUNE

