



Bremanger kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i medhald av lov om eigedomsskatt for Bremanger kommune.

Vedteken av sakkunnig takstnemnd 09.03.2016
Revidert 25.02.2019


Dokumentet inneheld rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet og
dannar grunnlaget for all taksering som vert utført i Bremanger kommune i
perioden 2016-2026.

Svelgen, den 09.03.2016
Svelgen, 25.02.2019 (Revidert)

Leiar


Ole Bjørn Førde

Medlem


Åsmund Bortne

Medlem


Leif Midthjell

INNHALD

Innhald.....	2
1. Juridiske og politiske rammer	3
1.1 Samanhengen med andre lover.....	3
2. Takseringsmetode.....	4
Fakta om eigedommen	4
Vurdering av eigedomen.....	4
Generelt.....	5
3. Spesielt per type eigedom.....	7
Tomt.....	7
Landbruk.....	7
SEKSJONERTE EIGEDOMAR.....	8

1. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER

Kommunestyret har med heimel i eigedomsskattelova §§3 og 4 vedteke å innføre eigedomsskatt for alle eigedomar i heile kommunen frå 01. januar 2016.

Det skal gjennomførast ny alminneleg taksering i heile kommunen. Taksten skal, slik det går fram av eigedomsskattelova § 8A-2 avspegle marknadsverdi. Kommunestyret har peika ut ei sakkunnig nemnd til å stå ansvarleg for takseringsarbeidet.

Det er sakkunnig takstnemnd som endeleg vedtek kva rammer og retningslinjer som skal nyttast for takseringa.

Det vert i tillegg nytta andre relevante lover og rettskilder som direkte eller indirekte får innverknad på takseringsarbeidet.

Målet er at takstnivået, i størst mogleg grad, skal verte slik sakkunnig takstnemnd finn rimeleg med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salsverdiar på eigedommar i Bremanger kommune. Det er òg eit mål at framgangsmåten i takseringsarbeidet sikrar lik og rettferdig handsaming av eigedomar ved den gjennomgåande takseringa i 2016 – og ved enkelttakseringar i etterfølgjande år, fram til ei eventuell ny alminneleg taksering 10 år etter innføringa.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringar i perioden 2016-2026. Dokumentet vil bli offentleggjort i høve offentlig ettersyn, og vil vere offentleg tilgjengeleg frå då av. Det er viktig at alle som er involvert i eigedomsskatt i Bremanger kommune kjenner til dette dokumentet. Det vil òg vere det viktigaste arbeidsdokumentet for dei som skal på synfaring på eigedomane.

Lovverket, Høgsterett sin praksis, uttalar frå Finansdepartementet og praksis bestemmer dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lova om eigedomsskatt.

Frist for å leggje ut skattelister for 2016 er 1. april ved innføring av botnfrådrag. For etterfølgjande år vil fristen for å leggje ut skattelister vere 1. mars.

1.1 SAMANHENGEN MED ANDRE LOVER

Andre lover som kan ha betyding for taksering og utskriving av eigedomsskatt er mellom anna forvaltningslova, plan og bygningslova, offentlegheitslova og likningslova. Forvaltningslova gjeld ved sakshandsaming etter eigedomsskattelova, med visse unntak som er sett opp i lova.

Offentlegheitslova vil vere med å styre kva dokument og anna informasjon som er offentleg, og kva informasjon som bør og skal takast unna offentlegheit.

I utgangspunktet vil ein eigedom bli taksert slik den står fram. Likevel vil kommunen sine arealplanar/reguleringsplaner slik dei er vedtekne i følgje plan og bygningslova kunne få betyding ved takseringa. Ved tvil, vil det òg vere aktuelt å sjå til kva som er søkt og godkjent, i høve taksering av bygningsmasse.

2. TAKSERINGSMETODE

Taksten byggjer på:

- Fakta om eigedommen
- vurderingar av eigedommen

Taksten er bygd opp slik:



FAKTA OM EIGEDOMMEN

Fakta om eigedommen er:

- Eigeforhold (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Type eigedom
- Tomtestorleik i m²
- Bygningstypar og bygningstorleikar med arealtal for kvar etasje

Faktaopplysningar om tomt og bygningar vert henta frå Matrikkel-registeret som er eit landsdekkjande register over eigedomar, adresser og bygningar. Registreringar i Matrikkel skjer etter registreringsinstruksen utgjeve av Statens Kartverk.

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

- Kjellar
- Underetasje
- Hovudetasje
- Loft

Dette er same gruppering som Matrikkel-registeret nyttar.

For nærare skildring av etasjedefinisjonar og arealmåling vert det vist til Statens Kartverks Instruks for registrering av Matrikkel-data.

VURDERING AV EIGEDOMEN

Eigedomane vert vurdert ved synfaring på desse punkta:

- Høve på eigedomen som fører med seg korreksjon av taksten (såkalla indre faktor)
- Høve rundt eigedomen som fører med seg korreksjon av taksten (såkalla ytre faktor)

GENERELT

Følgjande gjeld alle typar eigedomar.

Sjablongverdiar på tomtar og hovudetasjar på bygningar (bruksareal på bygning)

Tomter og bygningar	Eining	Pris
Einbustad, tomannsbustad	kvm	11 000
Einbustad med sokkelleilegheit (112)	kvm	11 000
Rekkjehus, kjedehus, andre småhus	kvm	11 000
Terrassehus, blokker (leilegheiter)	kvm	11 000
Hytter (161)	kvm	11 000
Fritidsbustader (162, 163)	kvm	11 000
Garasjar, uthus og naust	kvm	2000
Carport, parkeringsanlegg under tak	kvm	1000
Lagerbygning (isolert)	kvm	4000
Uisolert lager (kaldt lager)	kvm	3000
Industri / Verkstad	kvm	4500
Kontor- og forretningsbygg	kvm	7000
Hotell og restaurant	kvm	8000
Samferdsels og kommunikasjonsbygningar	kvm	5000
Kultur, forskingsbygningar, skular	kvm	6000
Helsebygningar	kvm	7000
Landbruksbygningar	kvm	0
Fengselsbygningar, beredskapsbygningar mv	kvm	8000
Brakkerigg	Kvm	4000
Rubbhall (plasthall) / Ope lager	kvm	1000
Tomt	kvm	0

- Bygg under 15 kvm vil normalt sett ikkje få takst. Dette gjeld mellom anna ikkje campinghytter.
- Skogskoier og seterhus med manglande veg takseras til kroner 0

Etasjefaktorar for bustader, fritidsbustader:

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje	1,0
Hovudetasje øvrig	0,6
Loft	0,3
Underetasje	0,6
Kjeller	0,2

Unntak: Garasjar/uthus og anneks har etasjefaktor 1 uansett etasjetype.

Indre faktor (IF)

Indre faktor vert nytta for å korrigere sjablongtaksten ut frå høve på eigedomen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere frå eigedom til eigedom. Ein tek utgangspunkt i tabellen under. Den er berre *retteiande*, og kvar eigedom vil bli vurdert individuelt.

BUSTAD OG FRITID

Bygning tatt i bruk	Høg standard	Normal standard	Lav standard
Før 1950	0,5-0,6	0,3-0,5	0,2-0,3
1950 - 1966	0,6-0,7	0,5-0,6	0,3-0,4
1967 - 1977	0,7-0,8	0,6-0,7	0,4-0,5
1978 – 1985	0,8-0,9	0,7-0,8	0,5-0,6
1986 – 1997	0,9-1,0	0,8-0,9	0,6-0,7
1998 – 2008	1,0	0,9-1,0	0,7-0,8
2009 eller seinare	1,0	1,0	0,8-0,9

Generell standard og kvalitet vil verke inn på indre faktor.

Ytre faktor (YF)

Ytre faktor vert nytta for å korrigere sjablongtaksten ut frå høve **rundt** eigedommen. Ei generell korrigering av ytre faktor på dette grunnlaget er nytta for svært få eigedommar i Bremanger kommune.

3. SPESIELT PER TYPE EIGEDOM

I kommunen finst desse typane eigedom:

Type eigedom	Kriterium
Bustad	Berre bustadbygg (111-150) eller bustadgarasjar (181) på eigedomen
Fritid	Fritidsbygg (161-163) på eigedomen
Landbruk	Berre landbruksbygg på eigedomen
Landbruk – fritid	Landbrukseigedom der våningshuset har fått fritidsfunksjon
Landbruk – bustad	Landbrukseigedom med våningshus (113, 123, 124)
Landbruk – næring	Landbrukseigedom kor det i tillegg til landbruk drives annan næringsverksemd
Næring	Minst eitt næringsbygg på eigedomen
Industri	Næringseigedom der det vert produsert eller bearbeidd noko
Blanda bruk – næring	Fleire funksjonar på eigedomen – næringsdelen
Blanda bruk – bustad	Fleire funksjonar på eigedomen – bustaddelen
Tomt – LNF	Eigedom utan bygg i kommunens LNF-område
Tomt – bustad	Eigedom utan bygg regulert til bustad
Tomt – landbruk	Eigedom utan bygg utmark/innmark/skog
Tomt – fritid	Eigedom utan bygg regulert til fritid
Tomt – næring	Eigedom utan bygg regulert til næring

Pr type eigedom kan det vere spesielle tilhøve som det vert teke omsyn til under taksering. Desse er presisert nedanfor.

TOMT

- Tomter i Bremanger kommune vert taksert til kroner 0

LANDBRUK

- Det er gitt ein reduksjon i taksten for konsesjonspliktige eigedomar. Reduksjonen er på 50%, og vert synleggjort i den ytre faktor som normalt vert sett til 0,5 for desse eigedomane.
- Landbruksbygg er fritatt for eigedomsskatt jfr. eigedomsskattelova § 5 h. Landbruksbygg som er regulert til andre føremål enn landbruk, vil likevel bli taksert.
- Bustader, hytter, garasjar og anna næring som ikkje har noko med landbruket vil bli taksert på normal måte.

SEKSJONERTE EIGEDOMAR

- Som eit utgangspunkt vil heile den seksjonerte eigedomen bli taksert, deretter vil taksten bli fordelt etter eigarbrøk og lagt på den enkelte seksjon. I dei tilfella der dette gjev eit unyansert forhold i høve dei faktiske verdiane, vil ein taksere seksjon for seksjon.

NÆRING

- Næring vil bli taksert etter dei same sjablongane.

TAKSERING AV VERK OG BRUK

- Verk og brukar forsvinner som egen kategori i eigedomsskattesamanheng frå og med skatteåret 2019. Frå dette året skal verk og bruk taksrast som ordinær næringseigedom med utgangspunkt i marknadsverdi. Teknisk verdi vil brukt der det ikkje er mogleg å fastsette marknadsverdi.

Tidlegare taksert utstyr vil bli overført til eit særskilt skattegrunnlag. Det særskilte grunnlaget vil gradvis fases ut med 1/7 frå 2019 til 2024.

Energianlegg, jfr. eigedomsskattelovens § 3a, som trer i kraft frå 01.01.2019 vil fortsette som tidlegare. Dette gjelder kraftverk og kraftnettet osv. i Bremanger kommune.

Utskrivingsalternativet omfattar og flytande oppdrettsanlegg i sjø, fs. Ekstl. § 4 tredje ledd.