

RAMMER FOR ARBEIDET MED EIGEDOMSSKATT 2018.

Vedtekne av Fitjar kommunestyre i møte 19. desember 2012.

Dokumentet er justert i samsvar med budsjettvedtak av 20. desember 2017.

Om dette dokumentet

Målet med dette dokumentet er å dokumentera dei rammer og retningslinjer som Fitjar kommune legg til grunn i arbeidet med innføring av eigedomsskatt.

Utgangspunkt for taksering av eigedomane som skal skattleggjast kjem fram i § 8A-1 og A2 i lov om eigedomsskatt til kommunane:

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

Ved taksering av fabrikkar og andre industrielle anlegg skal ein ta med maskiner og anna som høyrer til anlegget og er nødvendig for å oppfylle formålet med anlegget.

Arbeidsmaskiner med tilhøyrsløse og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.

For anlegg for produksjon av elektrisk kraft skal eigedomsskatten reknast ut etter verdet som eigedomen vert sett til etter reglane i § 8 B.

Dette dokumentet seier noko om kva hjelpemetodar kommunen vil nytta for å koma fram til ein takst i samsvar med dette utgangspunktet. Målet er at takstnivået i størst mogeleg grad skal bli slik takstnemnda finn rimeleg med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salsverdiar på eigedomar i kommunen vår. Det er og eit mål at framgangsmåten i takseringsarbeidet sikrar lik handsaming av eigedomar ved enkelttakseringar i etterfylgjande år, fram til ei eventuell ny allmenn taksering.

Overordna rammer

Lovverket, uttaler frå finansdepartementet og ein del rettsavgjerder dreg opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt. At deler av lovverket enno ikkje er gjort gjeldande, kan skapa utryggleik. Det same gjeld nye reglar som har utvida området for kommunal eigedomsskatt.

Skattesatsen for 2018 er fastsett til 2,5 promille av takstgrunnlaget, med unntak for næringseigedommar, der satsen vert sett til 6 promille. Det er vedtak om botnfrådrag i takstgrunnlaget i 2018 for bustadeigedommar med kr. 250.000 pr. bueining. Satsen for huslause eigedommar vert sett til 0 promille for 2018.

For eigedommar med areal over 100 da (konsesjonsplikt), dersom eigedomen ikkje er definert til anna føremål enn landbruk i reguleringsplan, vert det nytta faktor 0,8 på takstgrunnlaget, for å få endeleg takst.

Etter reglane har kommunen frist til 01.03. 2018 med å leggja ut eigedomsskatteliste for 2018.

I eige punkt i dette dokumentet er fritak frå reglane om å betala eigedomsskatt gjennomgått.

Det vert elles vist til eigne rettleiande normer for praktisk oppfylging av kommunestyret sitt vedtak.

Takseringsmetode

Ved val av takseringsmetode er det lagt vekt på å sikra lik handsaming av eigedomane og å halda kostnadene med gjennomføring av taksering og drift av eigedomsskatteoppfylginga på eit rimeleg nivå.

Takstfastsettinga vil byggja på ei relativt grov vurdering av eigedomane. Vurderinga byggjer på synfaring på eigedomen – normalt utan innvendig gjennomgang av bygg. At ein byggjer på ei grov vurdering tilseier og at ein er varsam i si vurdering – og at tvil kjem eigaren til gode.

Dei overordna rammene for takseringsarbeidet ligg i lovgrunnlaget og i dei vedtak kommunestyret i Fitjar har fatta om innføring av eigedomsskatt. Gjennomføring av oppgåva vil i noko omfang verta tilpassa dei teknologiske løysingane som er utvikla på dette feltet.

Kommunestyret har i 2009, etter tilråding frå formannskap/sakkunnig takstnemnda fastsett dei lokale føringane for takseringsmetode og arbeid slik dei kjem fram i dette dokumentet.

I takseringa vil fylgjande hovudelement vera med i grunnlaget:

- Takstsone. Heile Fitjar kommune utgjer ein felles takstsone.
- Bygningsgruppe. Kvar bygning som vert taksert vert plassert i eiga gruppe.
- Bygningsareal. Kvar bygning som vert taksert får fastsett sitt areal. Arealet kan deretter fordelast på fleire ulike føremål, bustad, leilegheit, forretningslokale, sameige m.v, som fylgjer kvar sine sjablongreglar.
- Bygningsstandard. Kvar bygning som vert taksert får fastsett bygningsstandard ut frå vurdering av kvalitetar ved bygningen – og i nokon grad også ytre faktorar på eigedomen.
- Tomteverdi. For kvar eigedom vert det fastsett tomteverdi etter arealstorleik.

Ei såkalla "sjablongtaksering" vil fylgja enkle reglar knytt til hovudgrupper av eigedommar.

Grunnlaget for "sjablongtakst" – registreringsskjema og foto vil vera tilgjengeleg for sakkunnig takstnemnd.

For eigedommar eller typar av eigedommar der ei verdsetjing etter sjablongreglane avviker vesentleg frå marknadsverdien, kan kommunen fastsetja verdien ved skjønn.

Dersom det i takseringa vert gjort avvik frå desse enkle reglane, skal dette dokumenterast i kvart tilfelle. Slik dokumentasjon vil vera tilgjengeleg for takstnemnda.

Fakta om eigedommen

Fakta om eigedomen vil vera identifikasjon med gards- og bruksnummer, kven som står som eigar og kva slags (type) eigedom det er tale om. I hovudsak vert slik informasjon henta frå Matrikkelen (tidlegare GAB).

Dersom det er avvik mellom definisjonar i matrikkel og dei retningslinene som kommunen har vedteke skal gjelda for eit tilhøve, skal dei sistnemnde gjelda.

Arealet på eigedomen vert registrert. Der arealet ikkje går fram av tidlegare registrerte målingar i Matrikkelen, vert arealet stipulert ut frå kart eller annan informasjon. Eigar skal gjerast merksam på det tilfellet at arealet er stipulert.

For landbrukseigedomar er det spesielle reglar som vert omtala særskilt.

Faste installasjonar som inngår i takstgrunnlaget vert registrert.

Bygg som inngår i takstgrunnlaget vert registrert med byggtipe og bygningsareal fordelt på kvar etasje. Areal registrerte i samband med ny oppmåling, vert samanlikna med bygningsareal registrerte i Matrikkelen, og ved behov kommunen sitt byggesaksarkiv.

Areal på bygning

Når det gjeld areal på bygning, vil bruksareal (BRA) lagt til grunn. Grovt sett er det arealet innanfor ytterveggane på bygningen. Arealet skal fastsetjast for kvar etasje.

Ved eventuell synfaring vert det gjennomført ei utvendig oppmåling av bygget. Arealet på bygget vert fastsett ut frå denne oppmålinga med generelle korrigeringar.

Vurdering av eigedomen

Eigedomen vert normalt vurdert ved synfaring. For ubebygde eigedomar kan vurdering gjennomførast med utgangspunkt i kart og anna tilgjengeleg grunnlag.

På synfaringa vert tilhøve på eigedomen registrerte – og det vert utført enkel oppmåling av bygga som skal takserast. Vurderingane og oppmålingsresultata skal dokumenterast på registreringsskjema. Foto inngår i dokumentasjonen der det har vore synfaring.

Vurderinga av eigedomane vil ikkje vera detaljert. Ved synfaring vert fylgjande retningsliner vektlagde:

I vurderingane skal ein vera prinsipiell – for å sikra lik handsaming. Avvik frå prinsipp må vurderast nøye og dokumenterast.

I vurderingane må ein akseptera at det handlar om ei grov vurdering – og ikkje leggja vekt på detaljar.

I vurderingane må ein vera varsam og nøktern i høve til vurderingsgrunnlaget. Tvil skal koma eigaren til gode.

Sidan det vil vera fleire medarbeidarar som tek del i oppgåva, må ein sikra at dei har best mogeleg likt utgangspunkt for sitt arbeid. Med at dei får ei god og lik innføring i oppgåva og med at dei konfererer undervegs (felles møte) skal kvaliteten på arbeidet sikrast.

Registrering av informasjon om eigedomane

Kommunen har kjøpt inn eit fagsystem – KomTek – som kan handtera all informasjon som er knytt til arbeidet med utlikning av eigedomsskatt. Dataprogrammet kan ta imot data frå Matrikkelen. Kommunen kan leggja inn data frå oppmåling og eigedomsvurdering. Vidare vil verditakst verta knytt til kvar eigedom – og programmet vil laga skattelister. Programmet overfører data til kommunen sitt faktureringsprogram – slik at krav på utlikna eigedomsskatt kan verta utsend på ein rasjonell måte.

Arbeidet til takstnemd

Alle faste eigedomar i kommunen skal takserast. Eigedomar som får fritak frå plikta til å betala eigedomsskatt etter § 5 og § 7 i eigedomsskattelova vert likevel ikkje takserte før vedtak om fritak eventuelt vert omgjort. Eigedomane som skal takserast kan ha fylgjande hovudelement i takstgrunnlaget: tomt, bygningar og faste installasjonar.

Faste anlegg og installasjonar kan vera faste driftsmidlar i industrieigedomar og spesielle anlegg som kaiar, vegar, parkeringsplassar m.v. (Industrieigedommar med faste driftsmidlar vart takserte i samband med innføring av eigedomsskatt for verk og bruk i 2006. Det kan likevel vera deler av eigdommen eller driftsmidlane som skal takserast no).

Ved taksering skal alle elementa vurderast, men takstforslaget skal visa takst for eigedomen samla.

Takstnemnda får tilsend takstlister for kontroll. Medlemmene i nemnda kjem med framlegg om dei eigedomane dei ynskjer spesiell gjennomgang av i samla nemnd. Nemnda skal i alle høve gjera stikkprøvar for å sjå at rammene som er trekte opp vert fylgde.

Administrasjonen kan leggja fram einskildsaker for handsaming i takstnemnda.

Gruppering av eigedomar

Utgangspunktet for gruppering av eigedomane som skal takserast er bygningstypane slik dei er definerte i Matrikkelen (GAB).

Sjablongverdiar for å få fram gjennomsnittsverdi for ulike eigedomsgrupper.

Takstnemnda har i 2009 fastsett sjablongverdi for dei ulike eigedomsgruppene.

Sjablongverdien er fastsett som kvadratmeterpris for ulike bygningstypar.

Det er laga oppsett på korrigeringsfaktorar for ulike etasjegrupper og ulik standard på elementa som er ein del av eigedomen.

Takstnemnda si endelege verdifastsetting (sjablongverdi) vil koma fram i vedtak om eigedomsskatt for eigedomane. Vedtak kan påklagast.

Definisjon av sjølvstendig bueining

Ei godkjent sjølvstendig bueining skal vera bygt i samsvar med gjeldande byggjeforskrifter på byggjetidspunktet, samt ha eigen inngang (kan vera frå felles entre), kjøkkenfunksjon og bad-/toalettfunksjon.

Etasjefaktorar

Ved hjelp av etasjefaktorar vert gjennomsnittsverdi for ulike deler av bygningen fastsett, med utgangspunkt i vanleg bruk av aktuelle etasjar. Grunnlaget vil vera bruttoareal for kvar etasje.

Etasjefaktor for bustader:

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje	1,0
Loft	1,0
Underetasje/kjellar	0,7
Kjellar(ikkje eigna til bebuing)	0,2
Garasje	0.2

Etasjefaktor for hytter:

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje	1,0 - 2,0 *
Loft	1,0 - 2,0 *
Underetasje	1,0

* Særleg verdfulle hytter kan takserast høgare, dersom taksten ved bruk av faktor 2,0 er klart for lav

Etasjefaktor for kontor og forretningsbygg :

Etasje	Etasjefaktor
Hovudetasje	1.0
Loft	1.0
Forretningslokale	1,0
Underetasje/Kjellar	0.5

Sjablonfaktorar for andre bygg:

Bygg	Faktor
Garasjer, naust, boder, uthus	0,2
Hotell og servicebygg	0.8
Verkstad og industribygg	0.5
Lagerbygg	0.2

Faktor for standard på bygg

Denne faktoren vert nytta for å korrigera sjablongtaksten ut frå ei vurdering av standarden på eigedomen. Vurderinga vert fastsett ved synfaring – der det vert sett på bygget utvendig. Generell standard og kvalitet vert lagt til grunn for vurderinga. I spesielle tilfelle kan det vera aktuelt å utfylla grunnlaget for vurderinga – også med innvendig synfaring av bygget.

Vurdering av standard	Faktor
Normal standard	1,0
Svært låg standard	0.0-0.5

Aldersfrådrag.

Årstal bygd	Frådrag bustadhus	Frådrag hytter	Frådrag kontor og forretningsbygg.	Frådrag hotell og servicebygg, verkstad og industribygg.
1999 – og seinare	0 %	0 %	0 %	0 %
1990 - 1998	10 %	10 %	10 %	10 %
1980 -1989	20 %	20 %	20 %	20 %
1970 -1979	30 %	30 %	30 %	30 %
1969 og tidlegare	40 %	40 %	40 %	40 %

Faktor for ytre tilhøve på eigedomen

Ved spesielt dokumenterte ytre tilhøve på eigedomen, kan ein ved vurderinga nytta reduksjonsfaktor. Spesielle tilhøve ved tomta eller området ikring vil kunna vera grunnlag for å nytta reduksjonsfaktor. Spesielle ytre tilhøve på eigedomen skal grunnjevast i registreringskjemaet.

Vurdering av ytre tilhøve	Faktor
Normale	1.0
Spesielle	0.8 -1.0

Spesielle bygningar – protokolltakst

Bygningar som har spesiell utforming og spesiell bruk – og av den grunn ikkje høver inn i mål for sjablongtakst, kan vurderast spesielt. Det skal då lagast eigen protokoll i høve til dei vurderingar som er lagt til grunn.

Seksjonerte eigedomar/burettslag- unnateke kombinerte bygg.

Seksjonerte eigedomar vert takserte i heilskap. Taksten vert så fordelt på kvar eigarseksjon ut frå tinglyst eigarbrøk – og skatten vert utlikna på kvar seksjonseigar.

Kombinerte bygg – næring/bustad.

Kombinerte bygg vert takserte kvar for seg ut i frå føremålet til den enkelte seksjon, medan fellesareal og tomt vert fordelt ut ifrå tinglyst eigarbrøk. Skatten vert utlikna på kvar seksjonseigar.

Landbrukseigedomar

Lovverket legg opp til særskild vurdering av landbrukseigedomar. Som utgangspunkt vil ein rekna alle eigedommar med areal over 100 da som landbrukseigedom pga konsesjonsplikt, dersom området i kommune- eller reguleringsplan ikkje er definert til anna føremål.

Gardsbruk i drift er friteke for eigedomsskatt. I samsvar med utprøvd praksis, vil det i Fitjar kommune verta laga takst for alle bygningar på landbrukseigedomane som er i bruk til bustad eller fritidsbustad i medhald av sjablongtakst.

For bustadhus på landbrukseigedom som er i drift vert tilhøyrande "tomt" sett til 1 da. Bustadhus, eventuelle fritidshus (t.d. utleigebustader) vert taksert etter generelle kriteria.

Kårhus vurderast som vanleg bustad, men utan tomt.

Garasje og naust på landbrukseigedom vert taksert etter vanleg sjablongtakst. Andre driftsbygningar i jord- eller skogbruket skal ikkje vera ein del av takstgrunnlaget.

Landbrukseigedommar som ikkje er bebyggt skal vurderast som LNF- område.

Utbyggingsområde

Utbyggingsområde vert først taksert etter tomteverdi når einskildtomter er frådelt. Eigar av tomten på tidspunktet eigedomsskatten vert skriven ut må då svara for ilikna skatt.

Om taksten

Taksten skal spegla eigedomen sin marknadsverdi.

Det er eigedomen som objekt som skal takserast – og det skal ikkje leggjast vekt på eigedomen sitt mogelege verdipotensiale.

Privatrettslege avtalar og hefte skal det ikkje leggjast vekt på ved taksering.

Festetomter med langsiktig festekontrakt skal vurderast som sjøveigartomt, men med halv verdi.

For eigedommar eller typar av eigedommar der ei verdsetjing etter sjablongreglane avviker vesentleg frå marknadsverdien, kan takstnemnda fastsetja verdien ved skjønn.

Fritak

Etter § 5 i eigedomsskattelova, er det fastsett at ein del offentleg eigde eigedomar vert fritekne frå plikta til å betala eigedomsskatt. Mellom desse er forsvaret og kyrkja sine eigedomar. Denne paragrafen fastset og at kommunen sine eigedomar er fritekne frå eigedomsskatt.

Etter § 7 i eigedomsskattelova kan kommunen sjølv gje heilt eller delvis fritak frå plikta til å betala eigedomsskatt for særskilde eigedomar. I pkt. a) er nemnd eigedomar som stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten. I pkt. b) er nemnd eigedomar som har historisk verdi.

Desse bygningane i Fitjar kommune vart etter vedtak i kommunestyret 20. desember 2017 fritekne for eigedomsskatt: Prestegarden(huset), FKIB AS, Havnahuset, Fitjartun, Havn Burettslag, Fitjar Vidaregåande skule, bedehus og gamle skulehus (grendahus), Fjellheim Friluftsbarnhage, Bakken Barnehage og Årskog Barnehage etter § 7. bokstav a.

Kommunen kan fritta bygningar som har historisk verdi (§ 7 bokstav b). Bygning som har historisk verdi vert rettleiande definert som bygning registrert i SEFRAK og kommunen vil praktisera fritaket ved at det kvart år vert fastsett ein eigen skattesats for slike bygningar. Tidlegare individuelle fritak etter søknad vert tilbakeført.

Sakkunnig takstnemnd vil leggja fram liste over eventuelle andre eigedomar som vert tilrådd fritak etter § 7 – for endeleg vedtak i kommunestyret.

Det blir ikkje utlikna skatt som er mindre enn kr 50,- pr eigedom. Eigedommar eller verk og bruk som har mindre takstverdi enn kr 25.000, vert ikkje skattlagt. Endringar som utgjer mindre enn kr 25.000 i takstgrunnlag i høve til gjeldande takst på eigedommen blir ikkje å taksera før summen av endringar eventuelt kjem over kr 25.000.

Naust som er eldre enn 50 år, og som ikkje er vesentleg fornya, vert ikkje taksert.

Reduksjon/delvis fritak:

Nyare bustadhus, som er inntil 5 år gamle, skal ha halv sats for 5 -årsperioden. (For skatteåret 2018 vil hus (ikkje hytter) bygde i perioden 2013 til 2017 få halv skatt.

Nybygde hus vert ikkje skattlagt i byggjeåret. I 2018 vil fritaket for hus frå 2012 falla bort, osb.

Informasjon til grunneigarane

Ved årleg taksering av nye eigedommar, eller eigedommar der det er registrert endringar, vil takseringa verta gjennomført ved at eigedomsskattekontoret kontrollerer endringane mot data registrert i matrikkel, byggjesak m.v. Dataene vil deretter verta kontrollert med ei enkel synfaring, samanhalde med kommunen sine retningslinjer, og deretter lagt fram for takstnemnda til vedtak.

Dersom det er rimeleg klart at ei synfaring ikkje vil tilføra informasjon av verdi for taksten, kan eigedomsskattekontoret dispensera for kravet til synfaring.

Eigedommar som det ikkje er endringar på vil ikkje få ny takst, berre nytt vedtak. For eigedommar som skal takserast etter likningsverdi (gjeld kraftverk), vert årleg likningsverdi innhenta frå skattestyresmaktene.

Grunneigarane får tilsend oppgåve over takst og ilikna eigedomsskatt innan fastsett frist. I 2018 er fristen 01.03. for fastsetting og kunngjering av taksten og skatteoppgåva.

Det er klagerett på vedtaket.

Kommunen vil kunngjera at skattelista er utlagd til offentleg ettersyn.

Kommunen vil nytta heimesida si til formidling av informasjon om eigedomsskatten.

Administrasjonen vil gje svar på spørsmål på telefon eller i samtale med grunneigarar. Skriftlege merknader frå grunneigarane vil verta drøfta med sakkunnig takstnemnd før det vert gjeve svar. Kurante skriftlege tilbakemeldingar vil verta handsama av administrasjonen.

Grunneigarane vil ikkje verta kalla inn i samband med synfaring på eigedomen med mindre dei har bede om dette særskilt, og det er grunn til å rekna med at deltaking frå grunneigarar vil kunna ha verknad på taksten.

I møte med grunneigarane skal det leggjast vekt på at dei som representerer kommunen skal opptre høfleg, imøtekomande og med kunnskap om dei oppgåvene dei skal gjennomføra. Det må godtakast at det vert skild mellom det som gjeld politiske spørsmål og spørsmål som gjeld gjennomføringa av taksering og skattlegging. Dersom dei svara som vert gjevne vert oppfatta som ikkje tilfredsstillande, må den som spør kunna visast vidare til prosjektleiar/rådmann.

Kvalitetssikring

Det er viktig med god dokumentasjon av arbeidet med grunnlaget for utskriving av eigedomsskatten.

Alle prosjektmedarbeidarane skal vera godt kjende med dei rammer og retningslinjer som er utarbeidde for dette arbeidet i Fitjar kommune. Jamn kontakt mellom dei som arbeider med takstgrunnlaget skal sikra best mogeleg lik handsaming.

Administrasjonen og takstnemnd skal så snart råd er ta opp mogelege avvik frå dei rammer og retningslinjer som gjeld.

Klager på takst

Offentleg ettersyn og handsaming av klager er viktige element i arbeidet med å sikra lik handsaming av grunneigarane. Klager på eventuell ny takst må sendast innan seks veker frå det tidspunkt skattelistingene er lagt ut eller dagen skattesetelen blei sendt.

Oppretting av feil

Dersom handsaming av klage viser at det er feil i grunnlaget takstnemnda la til grunn for fastsetting av takst, kan nemnda sjølv retta opp feilen. Klagesaka går då ikkje til klagenemnda. Grunneigarar får ny klagefrist etter resultatet av feilrettinga ligg føre.

Handsaming av klage

Alle klager skal journalførast. Det vert oppretta eige saksdokument på kvar klage, der administrasjonen lagar ei kort saksutgreiing og vurdering.

Klagen skal først handsamast av takstnemnda. Dersom dei endrar vedtaket, skal det nye vedtaket sendast eigar. Det er ny klagefrist på dette vedtaket.

Dersom takstnemnda ikkje endrar vedtaket, skal saka leggjast fram for handsaming i klagenemnda, som gjer endeleg vedtak. Vedtaket i klagenemnda skal ha ei kort grunngjeving. Vedtak i klagenemnda er endelege, og kan ikkje påklagast.

Klagenemnd skal ha gjort seg kjend med dei prinsipp og hovudelement i takstfastsettinga som takstnemnda har lagt til grunn – før klagehandsaminga tek til.