



Rammer og retningslinjer for fastsetting av grunnlag for beregning av eiendomsskatt i 2022

Vedtatt av sakkyndig nemnd for eiendomsskatt

Nes, 13. januar 2022

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	INNLEDNING	3
2.	RAMMERBETINGELSER	3
	2.1 JURDISKE RAMMER	3
	2.2 POLITISKE RAMMER	3
	2.3 TEKNISKE LØSNINGER	4
3.	TAKSERINGSMETODE	5
	3.1 FAKTA OM EIENDOMEN	5
	3.2 VURDERING AV EIENDOM	5
4.	SAKKYNDIG NEMNDS HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN	5
	4.1 HOVEDRETNINGSLINJER	5
	4.2 EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	5
	4.3 GRUPPERING AV EIENDOM	6
	4.4 SJABLONVERDIER FOR EIENDOMSGRUPPENE	6
	4.5 SONEFAKTORER/SONEKART	8
5.	RETNINGSLINJER FOR ENKELTTAKSERINGER	8
	5.1 BRUK AV INDRE – OG YTRE FAKTORER	8
	5.2 FRITIDSEIENDOMMER	9
	5.3 LANDBRUKSEIENDOMMER	9
	5.4 NÆRINGSEIENDOMMER	10
	5.5 BRUK AV KORREKSJONSPROTOKOLL (GJELDER ALLE EIENDOMSTYPER)	10
	5.6 ANDRE RAMMER	10
	5.7 DOMKUMENTASJON AV FAKTAFEIL	10
	5.8 ANDRE AVKLARINGER	11
6.	RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBESITTERNE	11
	6.1 ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON	11
	6.2 KRAV TIL KUNNSKAP	12
7.	SAKBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG	12
8.	KVALITETSSIKRING	12
	8.1 DOKUMENTASJON	12
	8.2 KVALITETSSIKRING AV MEDTODE	12
	8.3 RIKTIG EIENDOMSSKATTSONE	12
	8.4 RIKTIG EIENDOMSREGISTER	12
	8.5 RIKTIG AREAL	12
	8.6 RIKTIG VURDERINGER	13
	8.7 RIKTIG SAKSBEHANDLING	13
9.	SAKSBEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST	14

1. Innledning

Kommunestyret har vedtatt en alminnelig omtaksering etter eiendomsskattelovens paragraf § A-3 (2) ledd (KST-sak 21/21, den 16. mars). Nye eiendomsskattetakster skal være gjeldende fra 2022. I samme sak ble det vedtatt at boligverdien fra skatteetatens formuesgrunnlag skal benyttes som eiendomsskattegrunnlag der det foreligger, med i hjemmel paragraf 8 C-1.

Disse takseringsretningslinjene gjelder kun for de kommunalt takserte eiendommene og gjelder ikke for eiendommer med formuesgrunnlag/takstverdi fastsatt av Skatteetaten, jfr KS-sak 21/21.

Ifølge vedtektenes § 1-1 har kommunestyret i medhold av byskattelovens § 4 og § 5, jf.

Eiendomsskattelovens § 33, valgt en sakkyndig nemnd (sak 08/73), og en sakkyndig klagenemnd som behandler klager (sak 08/82).

Kommunens administrasjon har rollen som eiendomsskattekontor. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for det administrative arbeidet, herunder også saksforberedelse og oppfølging av vedtak i Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt og Sakkyndig klagenemnd jf. § 2-1 i vedtektenes.

Dette dokumentet fastsetter retningslinjer for hvilke forhold/faktorer som skal legges til grunn for taksering. Det tar videre stilling til takseringsmetode på eiendommer som ikke har formuesverdi, hovedrammer for takseringen og retningslinjer for enkelttakseringer. Det tar også for seg kommunikasjon med eiendomsbesitterene, saksbehandling, kvalitetssikring og klagebehandling. Dokumentet er en revidering av tidligere versjon, i en prosess der sakkyndig nemnd, Verditakst v/Ole C. Torgersen (kommunens konsulent ved omtaksering), samt administrasjonen har deltatt.

2. Rammebetingelser

2.1 Juridiske rammer

Lovverket, rettsavgjørelser og uttalelser fra finansdepartementet og andre juridiske miljøer er grunnlaget for de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Juridisk problemstillinger som spesielt er vurdert i forbindelse med dette dokumentet er:

- Fritak for eiendomsskatt
- Takseringsmessige konsekvenser av differensiering av skattesatser
- Taksering av landbrukseiendommer
- Taksering av seksjonerte eiendommer og borettslag
- Taksering av boliger og fritidseiendommer

Takseringsmessige konsekvenser av å kunne differensiere skattesatsene

Kommunestyret kan i løpet av neste 10 års periode beslutte å innføre differensierte skattesatser der en har ulike skattesatser for næringseiendommer og boligeiendommer. Dette tar kommunestyret stilling til hvert år i forbindelse med budsjettprosessen.

2.2 Politiske rammer

Kommunestyret i Nes vedtok i K-sak 21/21 at ny alminnelig omtaksering med nye takster skal være gjeldende fra og med skatteåret 2022.

I samsvar med eiendomsskatteloven skal følgende utskrivningsalternativer benyttes fra og med 2022.

1. Det skrives ut eiendomsskatt på alle faste eiendommer i kommunen.
2. Der hvor Skatteetatens formuesgrunnlag foreligger skal denne benyttes som grunnlag for utskrivningen av eiendomsskatten. Disse eiendommene skal ikke takseres eller besiktiges av kommunen.
3. På resterende skatteobjekter benyttes kommunal taksering.

Skattesone

Kommunestyret har vedtatt å innføre eiendomsskatt i hele kommunen. Alle eiendommer i kommunen skal takseres med unntak av de med formuesgrunnlag, samt eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens § 5 og som kommunestyret har fritatt etter § 7 i eiendomsskatteloven.

Vedtekter

Vedtekter som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelige taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt ble vedtatt i KST 08/73.

Fritak

Kommunestyret skal ved det årlige budsjettvedtaket ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i § 7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelteiendommer som skal ha fritak etter § 5 og § 7 i eiendomsskatteloven. Administrasjonen skal legge listene fram for skattetakstnemnden for kvalitetssjekk før listene behandles i kommunestyret.

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt er tillagt utøvelse av skjønn og vedtak om fritak for eiendomsskatt på grunnlag av § 7 i eiendomsskatteloven i KST 08/82.

I sak (KST 08/82) har kommunestyret, med referanse til § 7 i eiendomsskatteloven gjort unntak for følgende kategorier eiendommer fra eiendomsskatt i Nes kommune:

- Eiendommer tilhørende lag og foreninger som driver på ideell basis til gagn for kommunens innbyggere- herunder samfunnshus og grendehus. Unntatt fra disse er eiendommer som i hovedsak drives kommersielt.
- Skoler og barnehage som drives av andre enn kommunen.
- Bedehus og andre religiøse forsamlingslokaler.
- Museumsbygg.

Kommunestyret har videre vedtatt at nyoppførte boliger fritas for eiendomsskatt i inntil to år (KST-sak 21/110). Fritaket gjelder fra det året boligen er tillatt tatt i bruk og påfølgende kalenderår. Fritaket gjelder kun boliger.

Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendig boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt. Bunnfradrag påvirker ikke takseringsarbeidet. Administrasjonen må sørge for at det til enhver tid foreligger oversikt over selvstendig boenheter i kommunen som skal ha bunnfradrag.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatten. Det legges opp til en taksering som legger til rette for at kommunestyret i framtiden å kunne velge differensierte skattesatser for bolig-, fritids- og næringseiendommer.

2.3 Teknisk løsning

Kommunen benytter fagprogrammet Komtek for eiendomsskatt. Komtek tar utgangspunkt i matrikkelen og samspiller med andre systemer som kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem). I takseringsarbeidet vil det derfor tas utgangspunkt i eiendomsgrupperingene arealmålingsmetodene og matrikkelen. Matrikkelen er det offisielle register over grunneiendommer, adresser og bygninger.

3. Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderingen av eiendommen

3.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysningen om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen. Registeringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens kartverk.

Når det gjelder areal på bygning, tas det utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygning. Arealet måles for hver etasje i bygning. Etasjene grupperes i samme gruppering som matrikkelen benytter:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftetasje

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i NS3940

3.2 Vurdering av eiendommen

Vurdering ved besiktigelse skal følge rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd har trukket opp. Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelses-/takstmann om det er:

- Lokale forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten (ytre faktor)
- Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten (indre faktor)

4. Sakkyndig nemnds hovedrammer for taksering

4.1 Hovedretningslinjer

Sakkyndig nemnd legger fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- Likebehandling (vær prinsipiell). Dette dokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- Aksepter grovkornethet. Besiktigelse vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- Vær varsom. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- Samstemte medarbeidere. For at alle saker som behandles skal være vurderes ut fra samme forutsetninger, ber sakkyndig nemnd administrasjonen sørger for løpende kvalitetssikring gjennom faste møter, der alle aktørene som arbeider med vurderinger deltar.

4.2 Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Nes kommune skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak for eiendomsskatt etter § 5 i eiendomsskatteloven. Eiendommer som kommunen har gitt fritak etter § 7 i eiendomsskatteloven, takseres heller ikke. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommen av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt. Eiendommer som får formuesgrunnlag fra Skatteetaten takseres ikke av kommunen. Her innhentes eiendomsskattegrunnlagene (formuesgrunnlag) fra Skatteetaten.

4.3 Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres er bygningstypene i matrikkelen, dvs. bygningenes anvendelighet. Oppregningen i pkt. 4.5 er ikke ment å være uttømmende om bygningstypene i matrikkelen endres eller tilføyes.

Enkelte eiendommer i Nes har flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg. I tillegg skal tomter som ikke kan grupperes etter bygningstyper takseres.

4.4 Sjablongverdier for eiendomsgruppene

Sakkyndig nemnd tar i utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning fra 2022 når den fastsetter sjablonger.

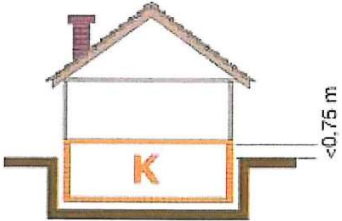
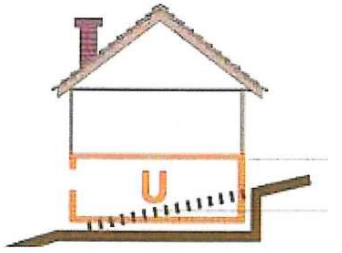
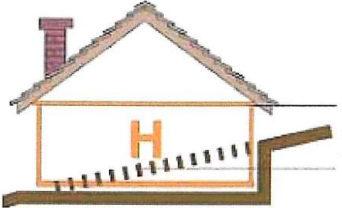
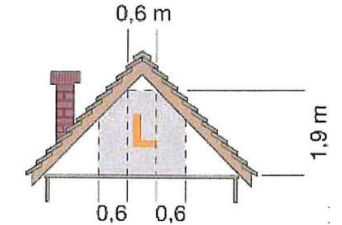
Sakkyndig nemnd fastsetter sjablongverdiene for de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor.

Bygningstype	Tomter og bygning		kr pr kvm
111, 113, 121, 122, 123, 124	Enebolig, tomannsbolig, våningshus inkl tomt og ev garasje/uthus		20 000
112	Enebolig m/hybel/ sokkelleilighet inkl tomt og ev garasje/uthus		20 000
131, 133, 136	Rekkehus, kjedehus, andre småhus inkl tomt og ev garasje/uthus		20 000
135, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 151, 152, 159	Terrassehus, boligbygg og blokker inkl tomt og ev garasje/uthus		30 000
161, 162, 163, 171, 172, 199	Fritidsboliger inkl tomt og ev garasje/uthus		15 000
211, 212, 214, 216, 219, 231, 232, 233, 239,	Industri og lagerbygg		3 000
511, 512, 519, 521, 522, 524, 529, 531, 532, 533, 539	Hotell og restaurant		12 000
311, 312, 313, 319	Kontorbygg		12 000
611, 612, 613, 614, 615, 616, 619	Barnehage/skole		12 000
321, 322, 323, 329, 330	Forretning/Kjøpesenter		12 000
710, 719, 721, 722, 723, 729, 731, 732, 739	Helse og omsorg		12 000
	Ubebygde tomter		0

Ut fra likhetsprinsippet mellom formuesgrunnlag og taksering, har sakkyndig nemnd for eiendomsskatt valgt tilnærmet lik sjablongverdier som framkommer ved Skatteetatens formuesgrunnlag. Det er fastsatt en lovbestemt reduksjon på minimum 30% for alle bolig- og fritidseiendommer. Tidligere ble det lagt inn en sikkerhetsmargin i sjablongverdiene. Dette er ikke mulig da dette bryter med det uskrevne likhetsprinsipp som står sterkt i eiendomsskatteloven. Nemnda anbefaler derfor en total reduksjonsfaktor/sikkerhetsmargin slik at skattetakster reduseres med 50% på både kommunalt fastsatte takstverdier og Skatteetatens formuesgrunnlag på bolig- og fritidseiendommer.

Etasjefaktorer

Ved å multiplisere etasjefaktor med antall m² BRA i hver etasje kommer man fram til beregningsgrunnlaget for den enkelte bolig. For å finne skattegrunnlaget multipliseres beregningsgrunnlaget med sjablongverdiene for de enkelte eiendomsgruppene, som vist i tabellen nedenfor.

Definisjon av etasje	Målereglar	Faktor	
Kjellerplan (K)	Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75 m over planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygning.	0,2	Etasjetype kjeller 
Underetasje (U)	Et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 0,75 m, men høyst 1,5 m over planert gjennomsnittsnivå.	0,6	Etasjetype underetasje 
Hovedetasjer (H)	Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og der den frie bredden i høyde må minst være 1,9 m.	1,0	Etasjetype hovedetasje 
Loft (L)	Et tilgjengelig rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Loftarealet måles til 0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.	0,2	Etasjetype loft 

Generelle retningslinjer for oppmålingen:

- Det vises til målereglar i gjeldene Norsk standard når målingen foretas.
- Det er ikke meningen å fravike arealer fastsatt i matrikkelen, om dette ikke er åpenbart uriktig.
- Bygninger med mange funksjoner beregnes ved hjelp av takseringsmatrise.
- Det opprettes korreksjonsprotokoll dersom en hovedetasje har i seg garasje eller spesielt store arealer med bodfunksjoner inkludert.
- Garasje/uthus/tomt er i sjablongverdi.

4.5 Sonefaktorer/Sonekart

Kommunen er inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået på eiendomsomsetninger i ulike deler av kommunen. Sonefaktorene er vedtatt av sakkyndig nemnd. Sonene fremgår av tabellene nedenfor.

Takstsone	Sonefaktor
Årnes sentrum	1,4
Årnes omegn	1,2
Neskollen	1,4
Fjellfoten	1
Vormsund	1,1
Tomteråsen	1,2
Auli og Rånåsfoss	1,2
Øvrige områder	0,8

Detaljert kart finnes på kommunens hjemmeside.

5. Retningslinjer for takseringer

For å sikre mest mulig likebehandling trekker Sakkyndig nemnd opp rammer og retningslinjer for besiktigelse samt taksering av enkelteiendommer. Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktigelse kan avvike rammene ved besiktigelse. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene avvikes.

5.1 Bruk av indre – og ytre faktorer

Sakkyndig nemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet.

Ytre faktor

Ytre faktor for boligeiendommer og fritidseiendommer kan **varierte fra 0,8 til 1,4**.

Ytre faktorer er faktorer som påvirker eiendommen som ikke eier har påvirkningsmulighet over, altså faktorer utenfor/omkring eiendommen som støy fra vei, solforhold, værhardt, lang privat veg (vedlikehold, måking osv.), utsikt, nærhet til vann med mer.

Indre faktor

Indre faktor for boligeiendommer og fritidseiendommer **varierer fra 0,0 til 2,0**.

Ved besiktigelse vurderes indre faktor ut fra forhold på eiendommen. Alder, standard, areal og kvalitet som kan variere fra eiendom til eiendom.

Byggeår vil i de fleste tilfeller gi en pekepinn på bygningsmassens standard. Faktor **1** benyttes derfor som utgangspunkt for den skjønsmessige vurdering av eiendommen med tilhørende bygningsmasse. Hovedbygget legges til grunn for alderen på eiendommen, selv om tilbygg og andre bygg kan være nyere.

Byggeår	Faktor
Bygninger ferdigstilt til og med 1950	0,5
Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1951 - 1970	0,6
Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1971 - 1986	0,7
Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1987 - 1997	0,8
Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1998 - 2009	0,9
Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 2010 -	1,0

Boliger med stort bruksareal har en lavere markedspris regnet per kvadratmeter enn boliger med mindre bruksareal. Denne reduksjonen på verdien av bruksareal bakes inn i vurderingen på indre faktor, og blir en del av den skjønsmessige vurderingen besiktiger tar i felt.

Korreksjon for standard- eller kvalitetshevning	Faktor
Åpenbart kondemnabile eller bygg som er godkjent for rivning	0,2

5.2 Fritidseiendommer

Det vil som hovedregel framgå av matrikkelen om det er en fritidseiendom.

Standard og kvalitet vurderes på samme måte som andre bygninger. Dette håndteres gjennom bruk av sjablongverdi, indre- og ytre faktor.

5.3 Landbrukseiendommer

Landbruksdommer har fritak for eiendomsskatt etter lov om eiendomsskatt § 5 bokstav h).

Bolig-, fritidshus og annen næringsvirksomhet enn det som naturlig har utgangspunkt i gårds- og skogsdriften anses skattepliktig.

Det kan være vanskelig å avklare hvilke eiendommer som har funksjon som landbrukseiendommer. Med dette menes både om dyrket mark, utmark og bygninger som inngår i landbruksvirksomheten. For i det hele tatt å få en løsning som det er mulig å forvalte på en effektiv måte, velger en slike retningslinjer:

- Fradelte tomter i LNF-område takseres når disse er tatt ut av landbruksdriften slik at fritaksparagrafen i eskl § 5 bokstav h) ikke lenger gjelder.
- Landbruksbygninger eller deler av disse, som ikke anvendes til landbruk, takseres etter formål det anvendes til.
- Våningshus, kårbolig og fritidshus takseres på samme måte som bolig- og fritidseiendommer.
- Deler av landbrukseiendommen som benyttes til fritidsformål (fritidsbolig til eget bruk eller til utleie) takseres som ordinær fritidsbolig eller næringseiendom.

Bolig- og fritidsdelen på landbrukseiendommer takseres lavere enn ordinære boliger pga. konsesjonsplikten. Dette er i samsvar med departementets anbefalinger, jf. Finansdepartementets brev til Norges Bondelag datert 10 mars 2006.

For at få til en enkel og håndterbar løsning, velger sakkyndig nemnd en reduksjon som omfatter hele den konsesjonspliktige eiendommen, som trekkes fra i utlignet eiendomsskatt. Dette omfatter våningshus, kårboliger, hytter, garasjer og lignende.

Korreksjon for våningshus på gårdsbruk	Reduksjon
Konsesjonspliktige landbrukseiendommer	Eiendomsskattetaksten reduseres med 30 %

Næringsdelen på landbrukseiendommer

Landbruksnæringsen er i sterk utvikling. I dag finnes mange eksempler på delaktiviteter som tidligere inngikk i ordinær landbruksvirksomhet. Eksempler her er meierivirksomhet, slakterivirksomhet, gartneri, sagbruksvirksomhet og pelsdyrvirksomhet. I utgangspunktet vurderer sakkyndig nemnd slike virksomheter som en del av landbruksvirksomheten. Eiendom knyttet til slik virksomhet fritas derfor fra eiendomsskatt. Spesielle saker i forbindelse med landbrukseiendommer legges fram som enkeltsaker.

Utbyggingsområder på landbrukseiendommer

Det finnes i dag områder på landbrukseiendommer som er avsatt til utbygging, hvor utbyggingen ikke er påbegynt. Disse områdene vurderes etter driftskriteriet i eiendomsskattelovens § 5h. Dersom det ikke foreligger en aktiv landbruksdrift på disse områdene, takseres disse på vanlig måte.

Arealene vil også være skattepliktig på det tidspunktet skatteobjektet er delt fra driftsenheten og hjemmelsoverført til ny eier som ikke driver landbruksvirksomhet.

5.4 Næringseiendommer

Næringseiendom takseres ved at det beregnes en sjablongtakst med utgangspunkt i areal og en kvadratmeterpris, som varierer med type næring og område eiendommen ligger i (sonefaktor). Sjablongberegnet verdi justeres ved utvendig befaring, basert på forhold ved eiendommen og dens omgivelser.

Produksjonsutstyr og -installasjoner skal ikke regnes med i skattegrunnlaget for næringseiendommer. Eiendommer som har både næringsfunksjon og boligfunksjon får to takster, en takst for næringsdelen og en takst for boligdelen av eiendommen.

Kraftoverføringslinjer og anlegg takseres etter gjeldene praksis. Her benyttes det fagkyndige takstmenn til takseringen.

Eiendomsskattegrunnlaget for kraftanlegg innhentes årlig fra Skatteetaten.

5.5 Bruk av korreksjonsprotokoll (gjelder alle eiendomstyper)

Spesielle eiendommer hvor sjablongtakst ikke kan benyttes ut ifra fakta eller andre vurderinger får egen korreksjonsprotokoll.

Eksempler på eiendommer som kan få korreksjonsprotokoll er:

- Bygninger der deler av bygningen har differensier funksjon.
- Spesielle eiendommer der sjablongtakst ikke passer.
- Driftsbygninger i landbruket som har fått ny anvendelse, takseres ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Bygningene er i utgangspunktet fritatt fra eiendomsskatt og takseres ved hjelp av korreksjonsprotokoll.

Årsak til avvik fra sjablongtakst skal alltid begrunnes.

5.6 Andre rammer

Seksjonerte eiendommer

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier. Fellesarealene takseres og fordeles på seksjonene i henhold til gjeldende eierbrøk.

Tomtearealer til eierseksjonsleiligheter er inkludert i sjablongverdien og takseres ikke.

Ikke målverdig areal i matrikkelen som likevel har takseringsverdi

Det kan finnes tilfeller der bygningsdeler eller etasjer ikke er definert som målverdig i matrikkelen, men som helt klart har takseringsmessig verdi. Slike tilfeller identifiseres under besiktigelse, anmerkes og legges fram for sakkyndig nemnd.

5.7 Dokumentasjon av faktafeil

Dersom besiktiger oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget, skal besiktiger måle inn riktige arealverdier slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

5.8 Andre avklaringer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og rettsavgjørelse trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

Nedenfor vises noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Nes kommune i forbindelse med alminnelig taksering.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommens som objekt slik den framstår på takseringspunktet, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om boret rett ikke påvirke taksten.

Festeeiendommer og punktfester

Gjennom rettsavgjørelser er det avklart at festeeiendommer og punktfester skal takseres som ordinære eiendommer så fremt det foreligger festekontrakter som er langsiktige eller som kan fornyes. I praksis gjelder det alle festeeiendommer for bolig og fritid. Fester blir dermed rett kreditor for eiendomsskatt.

Statlige og kommunalt eide AS

Alle organisasjoner som før var del av kommunens eller statens virksomhet, som nå er omdannet til offentlig eid AS og dermed egne juridiske organisasjoner, skal betale eiendomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig sier noe annet. Det foreligger egen forskrift om avgrensning av eiendomsskatt.

6. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterene

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takstene legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eiendomsbesitterene har kunnskaper om hvordan takseringen er lagt opp og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med taksering.

Nedenfor følger strategi og konkret tiltak når det gjelder kommunikasjon.

6.1 Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Når taksten er endelig vedtatt har alle rett til innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom når det gjelder metode for takseringen, faktagrunnlag, sjablonger og vurderinger.
- Informer med sikte på å skape bred forståelse for takseringen. Vi skiller mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordner denne slik at informasjonen blir enkel for eiendomsbesitter.
- Vi informerer om problemstillinger som vi av erfaring vet eiendomsbesitterene spør om. Dette skal bidra til at eiendomsbesitterene får informasjon de etterspør og at prosjektet får mindre enkelthenvendelser.
- Vi krever skriftlige henvendelse fra eiendomsbesitterene når det gjelder henvendelser om faktafeil. Feilene må dokumenteres.
- Kommunen ønsker skriftlig henvendelse når det gjelder ønsker om å være til stede ved besiktigelse.
- Vi utarbeider et eget opplegg for kommunikasjon i forbindelse med utlegging av takster til offentlig ettersyn.
- Kommunen bør informere sine innbyggere om § 7 i lov om eiendomsskatt slik at innbyggerne i størst mulig grad har informasjon om lovens innhold og hva kommunestyret har vedtatt om bruk av § 7.
- Det skal gis informasjon om beregningsmetode ved taksering i forbindelse med utsending av brev om takst og skatt.

6.2 Krav til kunnskap

Alle prosjektmedarbeidere som skal kommunisere med publikum skal gis opplæring slik at de kan informere om:

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer og retningslinjer for taksering
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eiendommer
 - Metode for arealberegning
 - Sjablonger som benyttes
 - Metode for vurdering av eiendommene.

Det er administrasjonens ansvar å se til at alle som skal kommunisere med eiendomsbesitterene har kunnskap om taksering som spesifisert ovenfor.

7. Saksbehandling av takstforslag

Gjennomføring av takseringen og saksbehandlingen av takstforslag er behandlet i eiendomsskattevedtektenes kap.III.

- Sakkyndig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlister har informasjon om eier, eieradresse, sjablongtakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom og forslag til takst. Nemndsmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgå spesielt i møte.
- Sakkyndig nemnd gjennomgår listene i plenum med storskjerm der en har anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene. Nemnda gjør stikkprøver for å sjekke ut at rammene angitt i dette dokumentet følges.
- Administrasjonen utarbeider kartgrunnlag med nødvendig informasjon for den enkelte eiendom.
- Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for sakkyndig nemnd som enkelt saker.

8. Kvalitetssikring

8.1 Dokumentasjon

Dokumentasjon av virksomheter er viktig. Det gjelder både dokumentasjon av grunnlag for takseringen og dokumentasjon av saksbehandlingen knyttet til takseringen.

8.2 Kvalitetssikring metode

Alle prosjektmedarbeidere må kjenne de rammer og retningslinjer for taksering som er gitt av sakkyndig nemnd.

8.3 Riktig eiendomsskattesone

Se punkt 4.6.

8.4 Riktig eiendomsregister

Kommunen har digital eiendoms kart. Kartet vaskes mot matrikkelen for å sikre at alle eiendommene innenfor sonen identifiseres.

8.5 Riktige arealer

Fakta om eiendommer og adresser sendes eiendomsbesitter som gis anledning til å melde eventuelle avvik. Eiendomsbesitter kan dermed kontrollere om taksten bygger på riktig faktagrunnlag og melde eventuelle feil.

Besiktelsesmedarbeidere registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

8.6 Riktige vurderinger

Det må legges stor innsats med hensyn til å oppnå vurderinger knyttet til taksering. Dette gjelder spesielt besiktigelsesmedarbeidere, medlemmene i sakkyndig nemnd og sakkyndig klagenemnd.

Dette dokumentet skal bidra til riktig taksering gjennom riktig:

- Gruppering av eiendommer
- Fastsetting av gjennomsnittverdier på eiendomsgrupper (sjablonger)
- Valg av sonefaktorer
- Retningslinjer for bruk av ytre faktor og indre faktor ved besiktigelse

Besiktigelse og kommunikasjonen med eiendomsbesitterene skal bidra til riktig taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon og registrering av spesielle forhold på eiendommene.

8.7 Riktig saksbehandling

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil sakkyndig nemnd har gjennomgått alle takstforsalg. Når det foreligger foreløpig vedtak på alle eiendommer vurderer sakkyndig nemnd prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om valgte parametere og prinsipper for enkelttaksering er riktige. Sakkyndig nemnd kan justere rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelig takstvedtak.

9 Saksbehandling av klager på takst

"Overtakst" er behandlet i eiendomsskattelovens kap. 6 og eiendomsskattevedtektens kap.V.

Det kan klages på eiendomsskattetaksten hvert år i de 10 årene taksten gjelder for, men man kan ikke klage på samme grunnlag to ganger.

Eieren kan klage på den utskrivet eiendomsskatten. Klagefristen er 6 uker fra den dagen de ble kunngjort at eiendomsskattelista ble utlagt eller skatteseddelen ble sendt fra kommunen.

Klagen må være skriftlig og skal grunngis. Gårdsnummer, bruksnummer og eventuelt seksjon- eller festenummer må opplyses, slik at klagen kan identifiseres.

Klagen sendes:

Nes kommune
Eiendomsskattekontoret
Postboks 114
2151 Årnes

E-post:
postmottak@nes.kommune.no

Klagen oversendes sakkyndig nemnd. Den sakkyndige nemnden kan endre taksten til klagers gunst eller oversende den til klagenemnda for behandling. Klagenemnda vurderer alle sider av saken og avgjør klagen til klagers gunst eller ugunst. Det blir gitt en kort begrunnelse for avgjørelsen.

Klagenemnda avgjørelse kan bringe inn for domstolen etter ligningslovens § 11-1 nr. 4 og 5 og skattebetalingslovens § 17-1 fjerde og femte ledd. Kommunen er part i saker om eiendomsskatt.

Klagen på eiendomsskatten gir ikke utsatt betalingsplikt til klagen er avgjort. Eiendomsskatten må betales til fastsatt tid selv om det er sendt inn klage, jfr. Eiendomsskattelovens § 25, tredje ledd. Fører klagen fram, så vil for mye betalt eiendomsskatt bli tilbakebetalt.

Etter eiendomsskattelovens § 31, så gjelder ikke forvaltningsloven for saker etter eiendomsskatteloven.

Klage på eiendomsskatt på eiendom med formuesgrunnlag

Dersom grunnlaget for eiendomsskatt på eiendommen er basert på formuesgrunnlaget fra Skatteetaten, og det menes opplysningene om eiendommen er feil eller at boligverdien er for høy i forhold til antatt markedsverdi, må klagen om dette rettes til Skatteetaten. Se for øvrig informasjon på www.skatteetaten.no/bolig. Skatteetaten kan også treffes på telefon 800 80 000 for å få nærmere informasjon.

Nedsettelse og ettergivelse av eiendomsskatt

Eiendomsskatt kan nedsettes eller ettergis dersom det har oppstått forhold som vil gjøre det urimelig å innkreve eiendomsskatten (jf. Eiendomsskatteloven § 28). Søknad om nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatt sendes til eiendomsskattekontoret, og blir behandlet i sakkyndig nemnd for eiendomsskatt.