

Birkenes kommune

Rammer og retningslinjer for forvaltning av eiendomsskatteloven, herunder gjennomføring av alminnelig taksering.

Versjon 18.mars 2014

- revidert 31.05.2016
- revidert 09.05.2017
- revidert 14.02.2019

Utarbeidet og gjennomgått i møter med sakkyndig nemnd i perioden 20. januar til 18.mars 2014. Endelig vedtatt i sakkyndig nemnd 18. mars 2014.

Revidert av sakkyndig nemnd 31.05.2016 jfr sak 008/16.

Revidert av sakkyndig nemnd 09.05.2017 jfr sak 011/17.

Revidert av sakkyndig nemnd 14.02.2019 jfr jplD 19/1457.

Innholdsfortegnelse

1	Orientering	4
2	Rammer for takseringen.....	4
3	Hva dette dokumentet omfatter	5
4	Om roller i takseringsarbeidet.....	5
4.1	Kommunestyret.....	5
4.2	Staten ved skatteetaten	6
4.3	Sakkyndig nemnd	6
4.4	Klagenemnda.....	6
4.5	Administrasjonen	6
4.6	Eiendomsbesitter og bruker av bolig	6
4.7	Formannskapet.....	6
4.8	Interesseorganisasjoner	7
5	Gruppering av eiendommer	7
	En kort orientering om statens takseringsmetode	7
6	Eiendommer sakkyndig nemnd skal taksere	8
7	Orientering om kommunens takseringsmetode	8
7.1	Likebehandling	8
7.2	Grovkornede vurderinger.....	8
7.3	Beregningsgrunnlag og retningslinjer for taksering av boligeiendommer sakkyndig nemnd skal taksere.....	9
7.3.1	P-areal oppgitt av eier	9
7.3.2	<i>Vi tar utgangspunkt i bruksareal (BRA) i matrikkelen og vurderer omfang av P-areal...</i>	9
7.3.3	Bruk av korreksjonsfaktorer	9
7.4	Taksering av fritidseiendommer.....	10
7.5	Beregningsgrunnlag og retningslinjer for taksering av næringseiendommer sakkyndig nemnd skal taksere.	11
7.6	Sjablonger og korreksjonsfaktorer ved kommunal taksering	11
7.7	Bruk av korreksjonsfaktor som beskriver standard og kvalitet.....	12
7.8	Kvalitetssikring av besiktigelsesmedarbeidere.....	12

7.9	Fotografering.....	13
7.10	Kommentarer fra besiktigelsesmedarbeiderne	13
8	Bunnfradrag.....	13
9	Retningslinjer for kommunikasjon med eiendomsbesitterene.....	13
10	Kvalitetssikring	13
11	Praktisk behandling av takstforslag i sakkyndig nemnd.....	14
12	Behandling av klager på takst.....	14
13	Vedlegg.....	14
14	Henvisninger.....	15
•	HTTP://WWW.SKATTEETATEN.NO/NO/PERSON/SELVANGIVELSE/BIL-OG-BOLIG/BOLIG/LIKNINGSVERDI/BOLIGKALKULATOR/BOLIGKALKULATOR/.....	15

1 Orientering

Kommunestyret i Birkenes har besluttet å utskrive eiendomsskatt for alle eiendommer i kommunen. Tidligere har kommunen skrevet ut eiendomsskatt på verk og bruk. Det skal gjennomføres taksering på alle eiendommer som ikke er taksert tidligere slik at nye takster kan benyttes for utskriving av eiendomsskatt fra og med 2014.

Dette dokumentet viser til lovrammene for takseringen og gir retningslinjer for takseringen som kommunen skal gjennomføre.

I dokumentet benyttes en rekke faguttrykk som en ikke kan forvente at alle har kunnskap om. Nemnda har derfor valgt å lage et vedlegg til dokumentet som definerer ord og uttrykk som benyttes i dokumentet og under takseringsarbeidet.

Se vedlegg 1, «Ord og faguttrykk benyttet i dokumentet og under takseringsarbeidet.»

2 Rammer for takseringen

Lov om egedomsskatt til kommunane av 1975 gir grunnlaget for utskriving av eiendomsskatt. Loven er jevnlig revidert. Siste revisjon var i 2012 (og 2019 når disse retningslinjene revideres i 2019).

«*Lov om endringer i lov 6. juni 1975 nr 29 om egedomsskatt til kommunane*» gir hjemmel til å benytte verdien som er satt på eiendommen ved likninga året før skatteåret.

For 2014 har kommunestyret i Birkenes vedtatt at

Eiendomsskatt på verker og bruk og andre nærings eiendommer utskrives med 7 promille.

Eiendomsskatt på øvrige eiendommer utskrives med 4 promille etter et bunnfradrag på kr.50.000.

Eiendomsskattegrunnlaget for boligeiendommer skal basere seg på formuesgrunnlag og tilhørende sentralt fastsatt reduksjonsfaktor, slik den nye takstfastsettingsmetoden gir adgang til.

Hjemmelen for å benytte **formuesgrunnlaget** som de statlige skattemyndighetene bruker for å fastsette ligningsverdi, finnes i eiendomsskattelovens § 8C-1:

«Verdsetjing av bustader ved bruk av formuesgrunnlag

(1) Kommunestyret avgjer om egedomsskatten for bustader skal byggje på verdet (taksten) som vert sett på egedomen ved likninga året før skatteåret. Skattegrunnlaget for slike bustader skal reknast ut etter reglane i denne paragraf.

(2) Skattegrunnlaget for bustader vert sett til verdet (taksten) etter skattelovens § 4-10 andre ledd multiplisert med 0,67 (Multiplisert med 0,8 i år 2015)»

Vedlegg 2 viser ordlyden i § 4-10 i skatteloven.

Kommunestyret vedtok den 29.01.2014 nye eiendomsskattevedtekter, valgte medlemmer til sakkyndig nemnd som skal ta stilling til takstforslag, og til klagenemnd som skal ta stilling til klager på takst. Vedtektene gir rammer for forvaltning av "*Lov om egedomsskatt til kommunane*"

Takstene danner grunnlaget for kommunestyrets utskriving av eiendomsskatt fra og med 2014. Grunnlaget for takseringen er referert i eiendomsskattelovens § 8-A-2 (endret noe ved revisjon i 2019):

«(1) Verdet av eiendommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Verdet av næringseiendom skal setjast til teknisk verde når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.

(2) Verdet av vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal setjast til teknisk verde, eller avkastningsverde når det gir best uttrykk for verdet..»

Grunnlaget for takseringen var tidligere beskrevet i byskattelovens §5 slik:

”Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunde avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg.”

Begrepet ”brukseigenskap” dekker begrepet ”beskaffenhet” der en vurderer eiendommens standard, kvalitet og tidmessighet.

Begrepet ”innretning” dekker ”anvendelighet” eller ”type anlegg” vi står ovenfor.(bolig, kontor, industri, lager etc)

Med utgangspunkt i ønsket om dokumentasjon av kommunens taksering, åpenhet og mest mulig likebehandling av eiendomsbesitterne i Birkenes kommune, har nemnda bidratt til å utarbeide dette dokumentet. Dokumentet gir orientering om rammene som lovverk og kommunestyrevedtak trekker opp for taksering, og det trekker opp nemndas retningslinjer for enkelttakseringer som utføres av kommunen.

Når det gjelder informasjon om statens takster, vises det til Kommunenes Sentralforbund sin veileder om bruk av formuesgrunnlag ved utskriving av eiendomsskatt for boliger. Se henvisninger pkt. 17.

3 Hva dette dokumentet omfatter

- Om roller i kommunen.
- En kort orientering om statens takseringsmetode.
- Type eiendommer som kommunen skal takser.
- Orientering om kommunens takseringsmetode.
- Valg av sjablonger og korreksjonsfaktorer i forbindelse med kommunal taksering.
- Retningslinjer for bruk av korreksjonsfaktorer og kommentarer fra besiktigelsesmedarbeider i forbindelse med besiktigelse av enkelteiendommer.
- Om eventuell forvaltning av ordning med bunnfradrag.
- Retningslinjer for kommunikasjon med eiendomsbesitterene.
- Kvalitetssikring.
- Praktisk behandling av takstforslag i sakkyndig nemnd.
- Behandling av klager på takst.
- Milepæler i takseringsarbeidet.

4 Om roller i takseringsarbeidet

4.1 Kommunestyret

- Kommunestyret beslutter om det skal skrives ut eiendomsskatt og beslutter alminnelig taksering.
- Kommunestyret beslutter om boligeiendommer skal takseres ved bruk av skatteetatens formuesgrunnlag.
- Kommunestyret beslutter vedtekter for forvaltning av eiendomsskatteloven.
- Kommunestyret tar stilling til eventuelle fritak, helt eller delvis, som skal gis etter § 7 i eiendomsskatte-loven og som skal gjelde i forbindelse med utskrivning av eiendomsskatt i Birkenes kommune.
- Kommunestyret tar stilling til bruk av reduksjonsfaktor på takstene. En slik reduksjonsfaktor må gjelde for alle takster som gir grunnlag for eiendomsskatt og gjelder inntil neste alminnelige taksering.
- Kommunestyret tar stilling til bruk av bunnfradrag for boliger og fritidseiendommer. Bunnfradraget er en kronenummer per boligenhet.
- Kommunestyret bestemmer skattesats.

4.2 Staten ved skatteetaten

- Fastsetter takster på boligeiendommer ved bruk av formuesgrunnlag.
- Behandler klager på takster staten har satt.

4.3 Sakkyndig nemnd

- Sakkyndig nemnd skal ta stilling til takstforslag for eiendommer som staten ikke fastsetter takst på. Administrasjonen legger fram forslag til takster for behandling. Sakkyndig nemnd velger takseringsmetode og takstnivå.
- Sakkyndig nemnd tar stilling til hvordan vedtak om bunnfradrag skal forvaltes.
- Sakkyndig nemnd vedtar hvilke eiendommer som faller inn under § 5 i eiendomsskatteloven.
- Sakkyndig nemnd foreslår hvilke eiendommer som skal ha fritak i henhold til kommunestyrets vedtak om å gi fritak etter § 7 i eiendomsskatteloven. Liste over eiendommer oversendes kommunestyret til endelig behandling.
- Sakkyndig nemnd tar stilling til kommunikasjonsopplegg i forbindelse med takseringen.

4.4 Klagenemnda

- Klagenemnda behandler klager på takster som kommunen har satt etter at sakkyndig nemnd har behandlet klagen og ikke endret denne i skatteeters favør.

4.5 Administrasjonen

- Administrasjonen skal legge til rette for behandling av saker i kommunestyret, formannskapet, sakkyndig nemnd og skattetakstklagenemnda.
- Administrasjonen skal følge opp vedtak tatt i utvalgene som er nevnt ovenfor.
- Administrasjonen skal sørge for tilfredsstillende kommunikasjon med eiendomsbesitterene, eiendomsbrukere, media, informasjon internt i kommuneorganisasjonen i henhold til rammene sakkyndig nemnd har trukket opp for kommunikasjonen.
- Administrasjonen melder om feil faktagrunnlag på eiendommer som takseres av skatteetaten når dette blir oppdaget, f.eks. byggeår, bygningsareal og boligtype. Jfr. punkt 8.1.1 KS sin veileder om «Bruk av formuesgrunnlag ved utskrivning av eiendomsskatt på boliger», datert april 2013.

4.6 Eiendomsbesitter og bruker av bolig

- Eiendomsbesitter og bruker av bolig har rett til innsyn i taksten.
- Eiendomsbesitter og bruker har rett til å klage på taksten. Klage på takster skatteetaten har utarbeidet, sendes til skatteetaten.

4.7 Formannskapet

- Formannskapet kan, i tillegg til eiendomsbesitter og bruker av eiendommen, klage på takster fastsatt av sakkyndig nemnd.

4.8 Interesseorganisasjoner

- Interesseorganisasjoner som f.eks. Huseiernes Landsforbund kan uttale seg om taksering og takster. Interesseorganisasjonene har imidlertid ikke adgang til å klage på takster.

5 Gruppering av eiendommer

Tabellen nedenfor viser hvilke eiendommer som skal takseres med utgangspunkt i formuesgrunnlaget hos skatteetaten og hvilke eiendommer kommunen ved sakkyndig nemnd skal takserer. Utgangspunktet for gruppering av eiendommene er bygningstypene slik de er definert i Matrikkelen gjennom tallkoder.

Bygningstyper slik de er gruppert i Matrikkelen	Kode i Matrikkelen	Formuesgrunnlag benyttes som takstgrunnlag	Kommunen takserer i h.t. egne retningslinjer
Enebolig, tomannsbolig unntatt boligtype 112	110, 120	X	o
Enebolig med sokkelleilighet	112	X	o
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	130, 190	X	o
Våningshus	113	o	X
Terrassehus og blokker	140, 150	X	o
Fritidsboliger	160, 170		X
Boliggarasjer, anneks, og uthus	180		X
Sjøbuer, naust	180		X
Industri	210, 220, 290		X
Lagerbygning	230		X
Fiskeri og landbruksbygninger	240		X
Kontor-, forretningsbygg	300		X
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	400		X
Hotell og restaurantbygninger	500		X
Kultur og forskningsbygninger	600		X
Helsebygninger	700		X
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	800		X
Tomt til boliger der formuesgrunnlaget benyttes, får ikke egen takst			
Tomt til boliger som kommunen takserer, får ikke egen takst da en			
Tomt til næringsseiendommer får egen takst dersom den er klagjort og tatt i			X

o : Noen våningshus er taksert av ligningsmyndighetene og noen boliger er taksert av kommunen.

En kort orientering om statens takseringsmetode

Staten skiller mellom eneboliger, leiligheter og småhus. Takstene skiller også mellom primærboliger, dvs. boliger der eier bor, og sekundærboliger som er boliger der eier ikke bor selv.

Takstene tar utgangspunkt i boligens *Primæreal (P-areal)*. Informasjonen om P-areal er hentet inn av skatteetaten, fra eiendomsbesitterene, etter en omfattende informasjonsprosess i forkant av dette.

Statens detaljeringsnivå er meget grovt. Nedenfor gis eksempler på statens detaljeringsgrad.

- Skattemyndighetene skiller mellom *primærboliger* og *sekundærboliger*. Primærbolig er bolig man eier og bor i selv. Sekundærbolig er bolig (ikke fritidsbolig) man eier, men ikke bor i selv. **Se pkt. 2 i Kommunenes Sentralforbund sin veileder om bruk av formuesgrunnlaget ved utskrivning av eiendomsskatt på boliger.**
- Staten benytter *reduksjonsfaktor* i forhold til boligens alder. Det er opprinnelig byggeår som teller. Seinere tilbygg/påbygg eller restaureringer/moderniseringer påvirker ikke reduksjonsfaktoren.
- I Birkenes kommune opererer skattemyndighetene med to soner. Det er *spredt bebygde områder* og *tett bebygde områder*. Boligens beliggenhet i forhold til støykilder, solforhold, adkomst, utsikt etc. blir ikke vektlagt.
- Tomten er tatt med i sjablongverdien på boliger. Det betyr at tomt ikke får egen takst.
- Staten tar utgangspunkt i boligens P-areal når de fastsetter takst. Det betyr at *sekundærrom* (S-rom) som garasje, kjeller, boder etc. ikke tas direkte med i taksten.

6 Eiendommer sakkyndig nemnd skal taksere

Kommunene har ikke anledning til å korrigere formuesgrunnlagene som staten har kommet fram til. Jamfør lovforarbeidene til lov nr. 73 av 12. juli 2012. Det betyr at statens takster er førende for kommunen når en har som utgangspunkt en best mulig likebehandling av eiendomsbesitterene.

Eiendommene sakkyndig nemnd takserer er:

- Våningshus på gårdsbruk.
- Sekundærboliger som skatteetaten har definert som fritidsboliger pga. standard på bygg, veg, vann, avløp m.m.
- Boliger staten ikke har taksert
- Fritidseiendommer.
- Boliger tilhørende organisasjoner/institusjoner som i dag ikke har skatteplikt hos staten (ikke blir lignet) der dette er aktuelt, Jfr. kommunestyrets vedtak vedrørende eiendommer omfattet av § 7 i eiendomsskattelova.
- Næringseiendommer, herunder boligdelen i kombinasjonsbygg hvor hele bygget er registrert i matrikkelen som næringsbygg.

7 Orientering om kommunens takseringsmetode

7.1 Likebehandling

Sakkyndig nemnd vektlegger spesielt prinsippet om likebehandling av kommunens eiendomsbesittere og vil derfor velge en metode for taksering som i størst mulig grad samsvarer med statens takseringsmetode.

7.2 Grovkornede vurderinger

Kommunestyrets beslutning om å benytte statens formuesgrunnlag når en skal komme fram til takster/skattegrunnlag for boligeiendommer, medfører en grovkornet vurdering som i liten grad tar hensyn til eiendommens lokalisering og eiendommens innretning (standard og kvalitet). Metoden ser også i stor grad bort fra boligtomtens størrelse når takst fastsettes.

Sakkyndig nemnd velger å legge seg opp mot samme detaljeringsgrad i vurderingene.

Sakkyndig nemnd i Birkenes kommune har etter en grundig vurdering besluttet å ikke takserer eiendommer som ikke er bebygd da dette gir mest mulig likebehandling i forhold til takseringsmetoden staten legger til grunn for sine takster.

7.3 Beregningsgrunnlag og retningslinjer for taksering av boligeiendommer sakkyndig nemnd skal takserer.

7.3.1 P-areal oppgitt av eier

Opgitt P-areal fra eier danner takstgrunnlaget for skatteetatens takster. For eiendommene som mangler P-areal, og som kommunen selv skal takserer, vil kommunen vurdere skjønnsmessig størrelsen på bygningens P-areal. Kommunens metode blir dermed mest mulig lik skatteetatens taksering.

7.3.2 Vi tar utgangspunkt i bruksareal (BRA) i matrikkelen og vurderer omfang av P-areal

- Vi henter fra matrikkelen hvor stor del av boligen som ligger i:
 - Etasje K (Kjelleretasje)
 - Etasje U (Underetasje)
 - Etasje H (Hovedetasjene)
 - Etasje L (Loftetasje)
- Da ulike etasjer antas å ha ulik andel P-areal settes følgende reduksjonsfaktorer:

Etasjetype	Faktor
Kjelleretasje (K)	0
Underetasje (U)	0,5
Hovedetasje (H)	1,0
Loftetasje (L)	0

- Faktorene i tabellen er sjablongfaktorer som tar utgangspunkt i følgende:
 - Kjelleretasjer har ikke P-areal.
 - Kun 50 % av underetasjen har P-areal.
 - Hovedetasjene har kun P-areal.
 - Loft har ikke P-areal.
- Sjablongfaktorene kontrolleres ved besiktigelse og korrigeres når dette er nødvendig. Eksempler:
 - Kjelleretasjefaktor korrigeres når en ser at etasjen har godkjent P-areal.
 - Underetasjefaktor settes lik 0 når en ser at hele underetasjen har kjellerfunksjon.
 - Hovedetasjefaktor endres når hovedetasjen har garasje.
 - Loftetasjefaktor endres når en ser at loft har P-areal.

BRA måles ved besiktigelse og det gjøres vurderinger av P- areal. Faktorer for etasjetyper, se tabellen ovenfor, kommer da til anvendelse.

7.3.3 Bruk av korreksjonsfaktorer

Korreksjonsfaktorene blir skjønnsmessig satt av besiktigelsesmedarbeider ved besiktigelse. Skjønnsutøvelsen skal være i henhold til retningslinjene sakkyndig nemnd har trukket opp. (se egen tabell under punkt. 7.6).

7.3.3.1 Korreksjonsfaktor for lokalisering

Staten har definert to områder i Birkenes kommune. Det er områder som er tett bebygd og områder som er spredt bebygd. Disse områdene gjenspeiler etter nemndas vurdering ikke markedsverdinivåer i kommunen. For bolig, våningshus og næring innfører sakkyndig nemnd sonefaktorer som gjenspeiler forskjellen på verdinivået i ulike deler av kommunen. Kart som viser disse sonene og sonefaktor følger i vedlegg 4.

En evt. korreksjonsfaktor som gjenspeiler den enkelte eiendom sin lokalisering i lokalmiljøet, vil sannsynligvis ha større innflytelse på markedsverdien. Slik lokalisering i lokalmiljøet tar derimot statens takster ikke hensyn til. Sakkyndig nemnd velger derfor heller å ikke å ta hensyn til dette.

7.3.3.2 Korreksjonsfaktor for bygningens innretning (kvalitet og standard).

Staten bruker reduksjonsfaktorer i forhold til tidspunktet for bygningens ferdigstillelse. Det tas ikke hensyn til påbygg, tilbygg, restaureringer eller moderniseringer. Sakkyndig nemnd vil benytte korreksjonsfaktorer som tar utgangspunkt i bygningens innretning ved takseringstidspunktet (01. jan i takseringsåret). Se tabell under punkt 7.6. Dette gjøres av flere årsaker:

- Kommunen skal takserer boliger på gårdsbruk (våningshus). Kommunen justerer sjablongtaksten ut fra skjønnsmessige vurderinger av bygningens standard og kvalitet, og ikke direkte ut fra tidspunkt for bygningens ferdigstillelse.
- Kommunen skal takserer leiligheter i næringsbygg. Disse leilighetene kan preges av at de ligger i et næringsbygg. Standard og kvalitet vil bli vurdert som for boliger på gårdsbruk uten konsesjonsplikt.
- Bygninger som er klart rivningsobjekter takseres ikke. Bygninger som er klare restaureringsobjekt kan få reduksjonsfaktor ned til 0,2

7.3.3.3 Reduksjonsfaktor for sekundærbolig

Kommunen har ikke tilgang til informasjon som viser hvem som bor i boligene. Nemnda velger derfor å takserer bygningen ut fra anvendelse og ikke ut fra hvem som benytter boligen. Kommunen skiller derfor ikke mellom primærbolig og sekundærbolig.

7.3.3.4 Korreksjonsfaktor for boliger på konsesjonsbelagte landbrukseiendommer.

Staten ved Finansdepartementet har med en prinsipputtalelse/fortolkning datert 10.03.2006 anbefalt om at boligdelen på konsesjonsbelagte landbrukseiendommer får en reduksjon i taksten fordi den er underlagt konsesjonsplikt. Norges Bondelag redegjør i skriv datert 12.07.2007 for prinsipper som bør legges til grunn ved slik taksering.

Sakkyndig nemnd følger finansdepartementets og Bondelagets vurderinger slik: *«Boligens verdi på konsesjonspliktige eiendommer vil få en korreksjonsfaktor som tar hensyn til den verdireduksjon dette innebærer i forhold til tilsvarende bolig på egen tomt. Faktoren settes til 0,7 som ansees rett i forhold til landbrukseiendommens størrelse, driftsgrunnlag boligstørrelse og hensiktsmessighet mv.»*. Se tabell under punkt 7.6.

7.4 Taksering av fritidseiendommer

For hytter benyttes en fast sjablongverdi. Da hytter erfaringsmessig varierer sterkt i standard og kvalitet, legges det opp til å håndtere dette gjennom aktiv bruk av korreksjonsfaktor for standard og kvalitet, se tabell under punkt 7.6.. En vektlegger spesielt om eiendommen har innlagt vann og avløp og om eiendommen har strøm fra strømnnett slik:

- ⊖ Manglende strøm fra fellesnett. Korreksjon 0,8
- ⊖ Manglende vannforsyning og avløp innlagt. Korreksjon 0,8

Takstnemnda innfører i tillegg en sonefaktor for fritidsboliger i området ved Mosfjellheia, se eget sonekart for hytter, vedlegg 5. Faktor innenfor denne sonen settes til 0.8.

7.5 Beregningsgrunnlag og retningslinjer for taksering av næringseiendommer sakkyndig nemnd skal takserer.

Beregningsgrunnlaget:

Bruksarealet på bygningene og tomtestørrelsen legges til grunn for taksering av næringseiendommer.

Bruksarealet vurderes ved besiktigelse. Det må aksepteres en viss feilmargin på arealmålingene (10%). Ved usikkerhet skal usikkerheten komme eiendomsbesitter til gode.

Vurderinger:

- Besiktigelsesmann besøker næringseiendommene, måler dem opp, vurderer bygningenes anvendelse og fotograferer bygningene.
- På grunnlag av innhentede data, vurderer sakkyndig nemnd hver enkelt næringseiendom og setter en skjønsmessig verdi mens besiktigelsesmedarbeider er til stede på møtet.

Standard, kvalitet, utidmessighet:

- Bygninger som er klare restaureringsprosjekter kan få en korreksjonsfaktor ned til 0,2.
- Rivningsobjekter takseres ikke og får ingen skattemessig verdi.
- Bygninger eller bygningsdeler som ikke er i aktiv bruk pga utidmessighet, takseres ikke.
- Bygninger eller bygningsdeler som for tiden ikke er i aktiv bruk da disse skal selges, takseres dersom bygningene er tidsmessige.

Ubebygde næringseiendommer og tomta til bebygde næringseiendommer:

Ubebygde næringseiendommer takseres når disse er klargjort mht VA.

Spesielle eiendommer:

Spesielle eiendommer der bruken av sjablongverdier ikke gir riktige takster, blir lagt fram for sakkyndig nemnd som enkelt saker. Dette gjelder blant annet eiendommer med større, faste anlegg som kaianlegg, kraner, siloer etc. Utgangspunktet for taksering av slike anlegg er vurdering av gjenanskaffelsesverdi med reduksjoner for slit, elde og utidmessighet.

Tele og el-anlegg

Tele, el-anlegg er taksert. I forhold til teleanlegg, vises det til lovendring som får virkning fra 2019: «Produksjonsutstyr og -installasjonar skal ikkje reknast med i eigedomsskattegrunnlaget for næringseigedom.» I forhold til el-anlegg, vises til revidert bestemmelse (2019) i eskl § 8-A-2 andre ledd, se pkt 2 i dokumentet her, side 5.

Verk og bruk

Utgår som kategori fra skatteåret 2019

7.6 Sjablonger og korreksjonsfaktorer ved kommunal taksering

Sjablongverdier multipliseres med kvadratmeter P-areal og skjønsmessig satt korreksjonsfaktorer.

Tabell som viser sjablongverdier og korreksjonsfaktorer ved taksering i Birkenes kommune:

Type bygning	Sjablong-verdi	Korreksjonsfaktorer*					
		Standard og kvalitet	Beliggenhet og beskaffenhet	Etasjefaktor K	Etasjefaktor U	Etasjefaktor H	Etasjefaktor L
Leilighet	13000	0,7-1,0	1	0	0,5	1	0
Bolig på landbrukseiend.(113)	10000	0,7-1,0	1	0	0,5	1	0
Bolig som staten ikke har taksert	10000	0,7-1,0	1	0	0,5	1	0
Hytter (160, 170)	10000	0,3-1,0	1	0	0,5	1	0
Naust (180)	4000	0,3-1,0	1	1	1	1	1
Industri (210, 220, 290)	4000	0,3-1,0	0,8-1,0	0,2	0,8	1	0,3
Lagerbygning isolert (230)	4000	0,3-1,0	0,8-1,0	0,2	0,8	1	0,3
Lagerbygning uisolert (230)	1200	0,3-1,0	0,8-1,0	0,2	0,8	1	0,3
Kontor-, forretningsbygg (300)	6000	0,3-1,0	0,8-1,0	0,2	0,8	1	0,3
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (400)	4000	0,3-1,0	0,8-1,0	0,2	0,8	1	0,3
Hotell og restaurantbygninger (500)	6000	0,3-1,0	0,8-1,0	0,2	0,8	1	0,3
Kultur og forskningsbygninger (600)	6000	0,3-1,0	0,8-1,0	0,2	0,8	1	0,3
Helsebygninger (700)	6000	0,3-1,0	0,8-1,0	0,2	0,8	1	0,3
Tomt næringseiendommer	300		0,3-1,0				

Kommentarer til tabellen ovenfor:

- Restaureringsobjekter kan få reduksjon pga standard ned til 0,2
- Rivningsobjekter takseres ikke
- Sjablongverdiene representerer nye bygninger
- Landbrukseiendommer får en reduksjon på 0,7 pga konsesjonsplikt og ikke mulighet for fradeling
- Det er innført sonefaktor for bolig, våningshus og næring. Sone 2 har faktor 0,85
- Det er innført sonefaktor for hytter. Innenfor sonen er faktoren 0,8
- Kommunen skiller ikke mellom primær- og sekundærbolig
- Landbrukseiendommer som er konsesjonspliktige, er eiendommer som er over 100 daa totalt eller som har minst 25 daa dyrket mark
- Med «Beliggenhet og beskaffenhet» menes:
 - Skrått/flatt terreng som påvirker utnyttelsen
 - Størrelse. Dvs hvis tomten er svært stor kan faktoren benyttes for å redusere taksten.

7.7 Bruk av korreksjonsfaktor som beskriver standard og kvalitet

- For boliger kan en benytte faktorer fra 0,7 – 1,0.
- For andre bygninger settes faktoren fra 0,3 – 1,0.
- For rivningsobjekt settes faktoren til 0.
- Faktorene kan avvikes ved særskilte tilfeller.

7.8 Kvalitetssikring av besiktigelsesmedarbeidere

For å sikre seg at besiktigelsesmedarbeidere vurderer objektene likt, gjennomføres en prøvetaksering for å sikre ensartet vurdering og innsamling av fakta som medarbeiderne skal gjøre. («Kalibrering» av besiktigelsesmedarbeidere).

7.9 Fotografering

Sakkyndig nemnd skal ta endelig stilling til takstforslagene. For å gi nemnda godt nok beslutningsgrunnlag, skal besiktigelsesmedarbeider fotografere objektet som takseres. Dersom besiktigelsesmedarbeider ønsker å endre på arealstørrelser eller på korreksjonsfaktorer, skal fotografier underbygge endringene som er foreslått.

7.10 Kommentarer fra besiktigelsesmedarbeiderne

Det skal gis systematisk tilbakemelding fra besiktigelsesmedarbeiderne til nemnda. Eksempler på systematisk tilbakemelding:

- L har xx m² P-areal
- U har xx m² P-areal
- H har xxm² S-areal
- K har xxm² P-areal
- BRA er endret.
- Tilbygg ikke medtatt i H1, H1=xxm²
- Påbygg ikke medtatt i H2, H2 = xx m²
- U=K
- K/U/H/L er feil. Riktig mål er xxm²

8 Bunnfradrag

Kommunestyret skal hvert år ta stilling til om det skal benyttes et bunnfradrag for alle selvstendige *boenheter* i kommunen, inkludert bebygde fritidseiendommer. Bunnfradrag er et fast kronebeløp som trekkes fra taksten for bolig- og fritidsbygg, før skatten beregnes. Bunnfradraget er forbeholdt selvstendige boenheter (eigedomsskattelova § 11 annet ledd). Kommunen velger å gi alle boligenheter og fritidsboliger bunnfradrag. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet. Bunnfradrag på boliger gis til godkjente boenheter

9 Retningslinjer for kommunikasjon med eiendomsbesitterene

Det lages en kommunikasjonsplan i forbindelse med alminnelig taksering. Denne skal godkjennes av sakkyndig nemnd. Besiktigelsesmedarbeiderne må kjenne kommunikasjonsplanen.

10 Kvalitetssikring

Det lages en skriftlig dokumentasjon som blant annet viser hvordan kommunen kvalitetssikrer takseringsarbeidet. Spesielt for besiktigelsesmedarbeiderne:

- Kontroller bruksareal (BRA) dersom en antar at opplysningene i takstskjemaet er feil.
- Snakk med eiendomsbesitter dersom han/hun er til stede og dersom det er usikkerhet rundt arealbruk på bygning.

- Informasjonen som gis til eiendomsbesitter/bruker/media/andre skal samsvare med retningslinjene som framgår av kommunens kommunikasjonsplan. Fokuser takseringsmetode, ikke takst.
- Alle kommentarer på takstskjema skal følge standardkommentarene som sakkyndig nemnd har utarbeidet.

11 Praktisk behandling av takstforslag i sakkyndig nemnd

For hvert takstforslag skal følgende være tilgjengelig:

- Informasjonsmatrise som gir matrikkelinformasjon om eiendommen, sjabloner, korreksjonsfaktorer og siste omsetning med omsetningsdato.
- Kommentarer fra besiktigelsesmedarbeider.
- Foto som underbygger kommentarer fra besiktigelsesmedarbeider.
- Kart som viser eiendommens lokalisering.

En informasjonsmatrise med forslag til takster sendes sakkyndig nemnd minst ei uke før møtet. Hvert enkelt medlem i nemnda merker av om det er enkelteiendommer som skal vurderes spesielt på møtet.

12 Behandling av klager på takst

Skattedirektoratets lignings-ABC pkt. 8 har regler for eventuell nedsetting av ligningsverdien for bolig- og fritidseiendommer og gjelder for eiendommer som er taksert av skattedirektoratet.

Kommunestyret har vedtatt eiendomsskattevedtekter for kommunen, som også beskriver saksgangen ved behandling av klager på takst på eiendommer som er taksert av kommunen, jfr. vedtektenes Kap. V – Klage.

Sakkyndig nemnd vil for kommunalt takserte eiendommer legge til grunn samme praksis som Staten ved at skattetaksten skal settes ned etter krav fra skattyter, dersom den for eiendommen overstiger 80 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi.

Se også Kommunenes Sentralforbund sin veileder om bruk av formuesgrunnlaget ved utskriving av eiendomsskatt for boliger, pkt. 8.1.1.

13 Vedlegg

- Vedlegg 1: "Ord og faguttrykk benyttet i dokumentet og under takseringsarbeidet."
- Vedlegg 2: § 4-10 i skatteloven
- Vedlegg 3: Eiendomsskattevedtekter for Birkenes kommune.
Vedtatt i Birkenes kommunestyre 29.01.2014.
- Vedlegg 4: Kart som viser sonfaktor for bolig, våningshus og næring i Birkenes kommune
- Vedlegg 5: Kart som viser sonfaktor for hytter i Birkenes kommune

14 Henvisninger

- Kommunenes Sentralforbund sin veileder om bruk av formuesgrunnlaget ved utskriving av eiendomsskatt på boliger. April 2013.
<http://www2.alesund.kommune.no/innsyn6/wfdocument.aspx?journalpostid=2013037827&dokid=765396&versjon=1&variant=A&ct=RA-PDF>
- Eigedomsskattelova.
http://www.lovdatab.no/cgi-wift/wiftldles?doc=/app/gratis/www/docroot/all/nl-19750606-029.html&emne=eiendomsskatt*&&
- <http://www.skatteetaten.no/no/Person/Selvangivelse/Bil-og-bolig/Bolig/Likningsverdi/Boligkalkulator/Boligkalkulator/>