



Namsos kommune
Nåavmesjenjaelmien tjjelte

Taksering

i henhold til lov om eiendomsskatt

- rammer og retningslinjer

Vedtatt i sakkyndig nemnd 07.02.2020
(revidert utgave)

Andrea Olsson

Andrea Olsson

Medlem sakkyndig nemnd

Knut Røthe

Knut Røthe

Nestleder sakkyndig nemnd

Jørund Sandnes

Jørund Sandnes

Leder sakkyndig nemnd

Innholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| 1 Juridiske og politiske rammer | 4 |
| 1.1 Sammenhengen med andre lover | 5 |
| 2 Takseringsmetode | 5 |
| 2.1 Fakta om eiendommen | 6 |
| 2.2 Vurdering av eiendommen..... | 6 |
| 2.3 Generelt | 7 |
| 2.4 Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker | 7 |
| 2.5 Indre faktor (IF)..... | 8 |
| 2.6 Ytre faktor (YF)..... | 8 |
| 2.7 Sonefaktor | 8 |
| 3 Eiendomstyper | 9 |
| 3.1 Landbrukseiendommer..... | 11 |
| 3.2 Flermannsboliger, seksjonerte boliger og borettslag | 11 |
| 4 Næringseiendommer | 11 |
| 4.1 Verdiberegningsmetode for næringseiendom | 11 |
| 4.2 Forrentningsverdi | 12 |
| 4.3 Eierkostnader..... | 12 |
| 4.4 Oppbygning av kapitaliseringsrenten: | 12 |
| 4.5 Substansverdi (Teknisk verdi) | 13 |
| 4.6 Ubebygde eiendommer | 13 |
| 5 Fritak | 13 |
| 6 Juridiske Avklaringer | 14 |
| 7 Sonekart boliger/våningshus i Nye Namsos kommune: | 15 |

1 Juridiske og politiske rammer

Kommunestyret i Namsos har den 29.06.2016 vedtatt alminnelig omtaksering av alle eiendommer, gjeldende fra og med år 2018.

Kommunestyret i Namdalseid, Fosnes og Nærøy (for Lund grunnkrets) har vedtatt re-taksering av alle eiendommer i forbindelse med kommunesammenslåingen med Namsos fra og med 2020

Taksten skal, slik det går fram av eiendomsskattelovens § 8 A-2 avspeile markedsverdi. Kommunestyret har utpekt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet.

§ 8 A-2 Verdet

(1) Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7. Verdet av næringsiegenedom 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.

Det er sakkyndig takstnemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen. Klagenemnda vil så langt det er mulig bli tatt med på arbeidet med retningslinjene for den alminnelige takseringen.

I tillegg blir også andre relevante lover og rettskilder benyttet som direkte eller indirekte får innvirkning på takseringsarbeidet. Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sakkyndig takstnemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i Namsos kommune. Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2017 – og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering etter 10 år.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringer i perioden 2017-2027 . Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn, og vil være offentlig tilgjengelig fra da. Det er viktig at alle som er i involvert i eiendomsskatt i Namsos kommune kjenner til dette dokumentet. Det vil også være det viktigste arbeidsdokumentet for besiktigerne.

Loverket, høyesterettspraksis, uttalelser fra finansdepartementet og praksis bestemmer de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til loven om eiendomsskatt.

1.1 Sammenhengen med andre lover

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskriving av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, plan og bygningsloven og offentlighetsloven.

§ 29. Forvaltningslova gjeld for førehaving av eiendomsskattesaker med dei særskilde reglane som er gitt i denne lova.

Forvaltningslova § 11 d andre ledd andre punktum gjeld ikkje for tenestemenn som tar del i synfaring i samband med taksering.

Forvaltningslova § 24 gjeld ikkje for den årlege utskrivinga av eiendomsskatt.

Forvaltningslova § 25 gjeld ikkje for vedtak om takst eller overtakst. Istadenfor gjeld eit krav om stutt grunngjeving for avgjerda.

Forvaltningslova § 36 gjeld ikkje i eiendomsskattesaker. Reglane om dekning av sakskostnader i likningslova § 9-11 gjeld på tilsvarande måte i eiendomsskattesaker. Offentlighetsloven vil være med å styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør unntas offentlighet.

Reglane i **likningslova § 3-13** om teieplikt gjeld på tilsvarande måte for tenestemenn og nemndmedlemmer som er med på å skriva ut eiendomsskatt istadenfor reglane om teieplikt i forvaltningslova.

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan og bygningsloven kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil, vil det også være aktuelt å se til hva som er omsøkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

2 Takseringsmetode

Sakkyndig nemnd har valgt å taksere etter sjablongmetoden, en modell som benyttes i de fleste kommuner i Norge med eiendomsskatt.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



2.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

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

Faktaopplysninger om bygninger hentes fra Matrikkel-registeret som er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkel skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Kartverket.

Når det gjelder areal på bygninger, tar man utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes i:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

Dette er samme gruppering som benyttes i Matrikkel-registeret.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Kartverkets instruks for registrering av Matrikkeldata.

Generelt

Bygninger under 15m² registreres hovedsakelig ikke, men medtas i taksten hvis de er registrert i Matrikkelen

2.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt *indre* faktor)
- Forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt *ytre* faktor)
- Geografisk beliggenhet innenfor kommunen (såkalt sonefaktor)

2.3 Generelt

Følgende gjelder alle typer eiendommer.

Sjablonverdier på boliger og tomter:

| Bygninger og tomter med bygningskoder | Pris (kr/m ²) |
|---|---------------------------|
| Enebolig, våningshus og tomannsbolig (111-113, 121-124) | 10 000 |
| Rekkehus, Kjedehus og andre småhus (131, 133, 135, 136) | 10 000 |
| Store Boligbygg (141-146) | 18 000 |
| Bygning for bofellesskap (151, 152, 159) | 18 000 |
| Bolig som benyttes som fritidsbolig (162,163) | 10 000 |
| Fritidsbolig/koie/seterhus og lignende (161, 172-173) | 11 000 |
| Garasje/uthus/carport/anneks/naust til bolig/fritid (181-183) | 2 500 |
| Bebygget tomt | Stk. 100 000 |
| Ubebygde eiendommer | Skjønn |

2.4 Etasjefaktorer for boliger og fritidsboliger

| Etasjer | Etasjefaktor |
|-------------------------|--------------|
| Hovedetasje (H1, H2...) | 1,0 |
| Loft | 0,7 |
| Underetasje | 0,8 |
| Kjeller | 0,3 |

Unntak:

- Garasje/anneks som er boliginnredet takseres etter faktisk bruk av arealet med gjeldende sjablonverdier.
- Integrrert garasje i H1 eller U1 takseres etter garasjepris ved hjelp av korreksjonsprotokoll.

2.5 Indre faktor (IF)

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold på eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

For indre faktor gjøres det skjønnsmessige vurderinger ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Funksjonalitet
- Alder
- Standard
- Kvalitet/tilstand
- Store/små arealer
- Innlagt strøm/vann og avløp

2.6 Ytre faktor (YF)

For ytre faktor gjøres det skjønnsmessige vurderinger ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Adkomst/tilgjengelighet
- Støy
- Utsikt/solforhold
- Andre verdipåvirkende faktorer

2.7 Sonefaktor

Faktoren skal fange opp de forskjeller som er på omsetningsverdier av fast eiendom i Namsos kommune.

Sonefaktor bolig/landbruk

| Sted | Sonefaktor |
|------------|------------|
| Rød sone | 1,0 |
| Gul sone | 0,9 |
| Grønn sone | 0,75 |
| Blå sone | 0,6 |

Våningshus på konsesjonspliktige landbrukseiendommer får igjennom indre faktor en skjønnsmessig reduksjon som ivaretar hensynet til delingsforbud, konsesjon og andre spesielle forhold som gjelder for landbrukseiendommer.

Sonefaktor fritid

| Sted | Sonefaktor |
|---------------|------------|
| Hele kommunen | 1,0 |

3 Eiendomstyper

I kommunen finnes disse typer eiendommer:

| Type eiendom | Kriterium |
|----------------------|---|
| Bolig | Boligbygg (111-150) samt garasjer/uthus/anneks (181) på eiendom |
| Fritid | Fritidsbygg (161-163) samt garasje/uthus/anneks (181) på eiendom |
| Landbruk | Kun landbruksbygg på eiendommen |
| Landbruk – fritid | Landbrukseiendom der våningshuset har fått fritidsfunksjon |
| Landbruk – bolig | Landbrukseiendom med våningshus (113, 123, 124) |
| Landbruk – næring | Landbrukseiendom hvor det i tillegg til landbruk drives annen næringsvirksomhet |
| Næring | Minst ett næringsbygg på eiendommen |
| Blanda bruk - næring | Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen |
| Blanda bruk – bolig | Flere funksjoner på eiendommen – boligdelen |

Pr. type eiendom kan det være spesielle forhold som det tas hensyn til under taksering. Disse presiseres nedenfor.

3.1 Landbrukseiendommer

Eiendom som "vert dreven som gardsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt. Fritaket omfatter ikke våningshus og kårbolig med tilhørende garasje inkludert tomt som for boligeiendom, som helt eller delvis blir benyttet til bolig.

Med gårdsbruk i drift ("eiendom som vert dreven som gardsbruk") menes gårdsbruk som mottar produksjonstilskudd og/eller inngår i samdriftsforetak. For våningshus og kårboliger på landbrukseiendommer benyttes samme m² pris som for eneboliger. Driftsbygninger på ikke konsesjonspliktig landbrukseiendommer verdsettes etter skjønn. Taksten på driftsbygninger vil da fremkomme som protokolltakst.

3.2 Flermannsboliger, seksjonerte boliger og borettslag

Denne type bolig takseres av besiktigelsesmann etter antatt omsetningsverdi. Dette utføres på bakgrunn av verdiene i tabellen «sjablongverdier på bolig og tomt» som vist på side 7. Taksten føres i korreksjonsprotokoll hvor faktisk areal legges til grunn.

Tomteverdi legges til hver seksjon som for vanlige eneboliger.

4 Næringseiendommer

Næringseiendom takseres av besiktigelsesmann etter en antatt omsetningsverdi. Dette utføres på bakgrunn av tekniske verdier og kapitalisering av leiepriser i området. Tomteverdi verdsettes etter hva som er normalt i området. Kapitaliseringsrente på den enkelte eiendommen fastsettes av nemnda etter skjønn.

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens §5 og §7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjene.

Ubebygde næringstomter takseres basert på størrelsen av tomten, og vil normalt ikke besiktiges.

4.1 Verdiberegningsmetode for næringseiendom

Næringseiendom takseres av besiktigelsesmann etter antatt markedsverdi. Markedsverdien kan bestemmes etter to parameter, som hovedregel forrentningsverdi (kapitalisering av leiepriser) eller eiendommens tekniske dagsverdi inklusive tomt (substansverdi). Næringseiendom med arealer registrert til boligformål vil takseres av besiktigelsesmann etter forrentningsverdi, samme metode benyttes også for kombinasjonseiendommer som innehar arealer til både bolig og næringsformål.

Substansverdi kan benyttes der hvor leieverdien ikke er mulig å benytte. Dette kan være på spesielle eiendommer og bygg hvor leieverdi normalt ikke forekommer, og sammenlignbare leiepriser vil være fraværende som følge av at det ikke finnes et leiemarked for denne type eiendommer i området. Eksempler kan være produksjonsbygg på fabrikker og industrielle anlegg, hvor etasjehøyder og utforming gjør at bygningsmassen ikke har alternativ utnyttelse, eller at det økonomisk ikke lar seg utnytte til annen bruk.

4.2 Forrentningsverdi

Leiepriser og/eller kapitaliseringsrente blir veid mot eiendommens attraktivitet og risiko, anvendelighet og eiendomsmarkedet generelt.

Det er eiendommens normale markedsverdi som legges til grunn, og ikke nødvendigvis faktiske leieinntekter.

Eksempel:

Dersom vi tenker oss en eiendom på det jevne – et lagerbygg – ikke helt nytt. Det har en størrelse på 200 kvm og lett adkomst. En takstberegning kan da fremkomme slik:

| | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| 200 m ² x kr. 400 | = kr. 80 000,- (Brutto leieinntekter) |
| Fradrag eierkostnader/ledighet 20% | = kr. 16 000,- |
| Netto leieinntekter | = kr. 64 000,- |

Kapitaliseringsrente skjønnsmessig fastsatt til 8% og vi får følgende regnestykke:

$$\frac{64\,000 \times 100}{8} = \text{kr. } 800\,000,-$$

4.3 Eierkostnader

De utgifter som normalt ikke fordeles på leietaker omtales som eierkostnader og kan være:

- Avsetning til utvendig vedlikehold
- Forsikring av bygg
- Vedlikehold av byggets primærkonstruksjoner og tekniske installasjoner
- Administrasjonskostnader
- Eventuelt forventbar ledighet

Eierkostnadene for næringseiendom vil normalt ligge i intervallet 10-25%, men kan avvike fra dette i spesielle tilfeller. Besiktiger og nemnda benytter skjønn ved beregning av eierkostnader.

4.4 Oppbygning av kapitaliseringsrenten:

Avkastningskravet for en investering i næringseiendom er en faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i 10 års statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko.

Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer:

- Renterisiko/fortjeneste, den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarkedet mellom Forretningsbanker, det vil si den såkalte rentedifferansen, samt investors krav til normal egenavkastning.
- Objektrisiko, det vil si den risiko denne eiendommen spesielt representerer, hensyntatt beliggenhet, brukelighet, leietagersammensetning, attraktivitet, etc.
- Markedsrisiko, den generelle risiko for eiendoms- og finansmarkedet som påløper ved investering i næringseiendom.
- Bygning/kurans, risiko eiendommen har på grunn av manglende vedlikehold, alder og teknisk stand.

Kapitaliseringsrenten på den enkelte eiendommen fastsettes av nemnda etter skjønn.

Denne vil normalt ligger i intervallet 6 – 10%, men vil kunne avvike fra dette i spesielle tilfeller.

4.5 Substansverdi (Teknisk verdi)

Teknisk verdi beregnes ut fra eiendommens produksjonskostnad, hvorfra det trekkes for alder, slitasje, utidsmessighet og eventuelt nedsatt anvendelighet for å komme frem til teknisk dagsverdi. Tomtekostnaden tillegges for å komme frem til substansverdien.

Eksempel:

Dersom vi tenker oss en eiendom på det jevne – et lagerbygg – byggeår 1990 – plan opparbeidet tomt. Tomten har en størrelse på 1000 m². Lagerbygget har en størrelse på 200 kvm. En takstberegning kan da fremkomme slik:

Tomt:

1000 m² x kr. 500 = kr. 500 000,-

Bygg:

200 m² x kr. 12 000 = kr. 2 400 000,-

Fradrag for slit og elde 25% = kr. 600 000,-

Fradrag for nedsatt anvendelighet 5% = kr. 90 000,-

Sum substansverdi bygg = kr. 1 710 000,-

Sum substansverdi for bygg og tomt som forslag til skattetakst blir som følger:

Bygg kr. 1 710 000,- + tomt kr. 500 000,- = kr. 2 210 000,-

4.6 Ubebygde eiendommer

De ubebygde eiendommene kan verdsettes etter forskjellige parametere. For tomter generelt vil man se på beliggenhet, opparbeidelse, regulering og sammenligning med andre omsatte tomter i området. Markedsverdi vil være styrende for verdsettelsen. For noen tomter slik som parkeringsarealer, vil man kunne gjøre en forrentning av forventet leieinntekt, og på den måten sette en markedsverdi.

5 Fritak

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens §5 og §7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjene.

6 Juridiske Avklaringer

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Namsos kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår som skal 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 privatrettslige avtaler, som for eksempel festetomter eller bruksrett, skal ikke vurderes.

7 Sonekart boliger/våningshus i Nye Namsos kommune:

