



Målselv kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i medhold av lov om eiendomsskatt for Målselv kommune.

Vedtatt av sakkyndig nemnd: 31.01.2017

Siste reviderte utgave: 18.09.2018

Dokumentet inneholder rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet og danner grunnlaget for all taksering som utføres i Målselv kommune i perioden 2017-2027.

Målselv: 18.09.2018

Leder

Britt Andreassen
BRITT ANDREASSEN

Medlem

Edgar Andersen
EDGAR ANDERSEN

Medlem

Ove Berg
OVE BERG

INNHOOLD

Innhold.....	2
1. Juridiske og politiske rammer	3
1.1 Sammenhengen med andre lover.....	3
2. Takseringsmetode.....	4
2.1 Fakta om eiendommen	4
2.2 Vurdering av eiendommen	4
2.3 Generelt.....	5
2.3.1 Sjablongverdier (bruksareal på bygning)	5
2.3.2 Etasjefaktorer	5
2.3.3 Indre faktor (IF).....	6
2.3.4 Ytre faktor (YF)	6
2.3.5 Sonefaktor Bolig (SF).....	7
2.3.6 Sonefaktor hytter, byggtipe 161,171 og 172 (SF).....	7
2.3.7 Sonefaktor Næring (SF)	7
3. Spesielt per type eiendom.....	8
3.1 Tomt	8
3.2 Landbruk	9
3.3 Seksjonerte eiendommer.....	9
3.4 Næring.....	9

1. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER

Kommunestyret har med hjemmel i eiendomsskattelova §§3 og 4 vedtatt å retaksere alle eiendommer i kommunen for eiendomsskatt fra 01. Januar 2017.

Det skal gjennomføres en taksering av alle eiendommer i hele kommunen. Unntatt er eiendommer som skal ha fritak i forhold til §5 i eiendomsskatteloven. Taksten skal, slik det går fram av eiendomsskatteloven § 8A-2 avspeile markedsverdi. Kommunestyret har utpekt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet.

Det er sakkyndig takstnemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for 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 Målselv 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 10 år etter innføring.

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 Målselv kommune kjenner til dette dokumentet. Det vil også være det viktigste arbeidsdokumentet for besiktigerne.

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

1.1 SAMMENHENG MED ANDRE LOVER

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskriving av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, plan og bygningsloven, offentlighetsloven og likningsloven. Forvaltningsloven gjelder ved saksbehandlingen etter eiendomsskatteloven, med visse unntak som er satt opp i loven.

Offentlighetsloven vil være med å styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør og skal unntas offentlighet.

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 søkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

2. TAKSERINGSMETODE

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



2.1 FAKTA OM EIENDOMMEN

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Tomtestørrelse i m²
- Faste installasjoner
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og 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 Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en 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 Matrikkel-registeret benytter.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverks Instruks for registrering av Matrikkel-data.

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)

Faktorene følger hovedeiendommen:

- for landbrukseiendommer og boligeiendommer med hytte eller fritidsbolig på eiendommen, følger disse byggene faktorsettingen til hovedeiendommen.
- for hytter eller fritidsbolig på fradelt eiendom med eget bruksnummer eller festenummer kan det foretas en egen skjønsmessig vurdering (faktor indre forhold og faktorer ytre forhold). Sonefaktor følger kartet over sonefaktorer for gjeldene type eiendommer.

2.3 GENERELT

Følgende gjelder alle typer eiendommer.

2.3.1 SJABLONVERDIER (BRUKSAREAL PÅ BYGNING)

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig	kvm	12 000
Enebolig med sokkelleilighet (112)	kvm	12 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	kvm	14 000
Terrassehus, blokker (leiligheter)	kvm	16 000
Hytter (161, 171, 172)	kvm	17 000
Anneks (sovehytte)	Kvm	8 500
Helårsbolig benyttet til fritid (162, 163)	kvm	12 000
Boliggarasjer, uthus, naust og uisolert vinterhager	kvm	2 000
Carport	kvm	1 000
Semi isolert vinterhage	Kvm	6 000
Lagerbygning (isolert)	kvm	3 200
Uisolert lager (kaldt lager)	kvm	2 400
Åpent lager	Kvm	1 500
Industri	kvm	3 700
Kontor- og forretningsbygg	kvm	5 600
Brakkerigger	Kvm	3 500
Hotell og restaurant	kvm	6 000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	kvm	4 500
Kultur, forskningsbygninger, skoler	kvm	4 500
Helsebygninger	kvm	4 500
Landbruksbygninger	kvm	0
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	kvm	4 500
Rubb hall (plasthall)	kvm	800
Bebygdt tomt	kvm	100

- Bygg under 15 kvm vil normalt sett ikke få takst.

2.3.2 ETASJEFAKTORER

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje 1	1,0
Hovedetasje øvrig	0,8
Loft	0,3
Underetasje	0,6
Underetasje med sokkelleilighet	0,8
Kjeller	0,3

Unntak:

- Garasjer/uthus, naust og anneks har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.
- Leiligheter, alle hovedetasjer har etasjefaktor 1,0
- Næringsbygg, alle hovedetasjer har etasjefaktor 1,0

2.3.3 INDRE FAKTOR (IF)

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom. En tar utgangspunkt i tabellen under. Den er kun *veiledende*, og hver eiendom vil bli vurdert individuelt.

Tilstandsgruppe	IF	Kommentarer/Krav
B1	1,0 - 1,2	Bygg fra 1997, god standard, godt vedlikeholdt, ofte renovert de siste år
B2	0,8 - 0,95	Bygg fra 1967 til 1997, bra standard, ok vedlikehold, og ikke renovert de siste 5 til 10 år
B3	0,6 - 0,75	Eldre bygg, byggeår før 1967, helårsbolig, og ok vedlikehold
B4	0,3 - 0,55	Eldre bygg, renoveringsobjekt, manglende vedlikehold ift. dagens krav og standard, knapt beboelig
B5	0 - 0,25	Eldre bygg, tenderer mot rivningsobjekt, ubeboelig ift dagens krav og standard

Generell standard og kvalitet vil innvirke på indre faktor. For renoveringsobjekter vil indre faktor 0,3 være utgangspunktet. Rivningsobjekter kan vurderes ned til 0,0.

Er bygningsmassen på eiendommen av sterkt varierende standard, vekter man indre faktor for å finne felles indre faktor.

Ikke tilkoblet strømmettet, samt manglende godkjent vann og avløp, vil kunne gi et trekk på 0,2. Gjelder i hovedsak fritidseiendommer.

2.3.4 YTRE FAKTOR (YF)

Ytre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **rundt** eiendommen. En generell korrigerende av ytre faktor på dette grunnlaget er benyttet for enkelte eiendommer i Målselv kommune.

Lang vei til parkering vil kunne gi et trekk i ytre faktor på inntil 0,3 (over 500 meter). Gjelder i hovedsak fritidseiendommer, hvor det ikke er helårsåpen vei.

2.3.5 SONEFAKTOR BOLIG (SF)

Målselv kommune er delt opp i 4 ulike soner for boligeiendommer:

Sone 1 – SF 1,2 Panorama Krokbecken, se eget kart.

Sone 2 – SF 1,0

Gnr.: 17, 23, 24, 51, 52, 53, 54, 55

Sone 3 - SF 0,8

Gnr.: 16, 31, 32, 33, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 81, 82

Sone 4 - SF 0,6

Gnr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 34, 35, 36, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 77, 78, 79, 80, 83, 85, 95, 96, 103, 104 bnr. 29 og 45, 105, 106, 107, 108, 109, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124

Sone 5 – SF 0,4

Gnr.: 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 83 bnr. 41 og 70, 87 bnr. 114, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, deler av 95, 97, 98, 100, 101, 102, 104, 110, 111, 112

2.3.6 SONEFAKTOR HYTTER

Målselv kommune er delt opp i tre ulike soner for fritidseiendommer:

Sone 1 – SF 1,0 Myrefjell

Gnr.: 25, 29

Sone 2 - SF 0,8

Møllerhaugen, Målsnes, Takvatn, Målselvfossen

Gnr.: 1, 2, 3, 4, 5, 28, 50, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 88, 89, 93, 94, 113, 114, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124

Sone 3 - SF 0,6

Øvrige fritidseiendommer

2.3.7 SONEFAKTOR NÆRING (SF)

Sonefaktor benyttes ikke for næringseiendommer. For å kunne ivareta forhold knyttet til bygningsmassens beliggenhet kan YF benyttes.

3. SPESIELT PER TYPE EIENDOM

I kommunen finnes disse typer eiendom:

Type eiendom	Kriterium
Bolig	Kun boligbygg (111-150, 162 og 163) eller boliggarasjer (181) på eiendommen
Fritid	Fritidsbygg (161, 171-172) eller fritidsgarasjer (182) på eiendommen
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
Verk og bruk	Næringseiendom der det produseres eller bearbeides noe
Blanda bruk - næring	Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen
Blanda bruk – bolig	Flere funksjoner på eiendommen – boligdelen
Tomt – LNF	Eiendom uten bygg i kommunens LNF-område
Tomt – bolig	Eiendom uten bygg regulert til bolig
Tomt – landbruk	Eiendom uten bygg utmark/innmark/skog
Tomt – fritid	Eiendom uten bygg regulert til fritid
Tomt – næring	Eiendom uten bygg regulert til næring

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

3.1 TOMT

- Tomter bebygd med bolig eller fritid blir i utgangspunktet taksert etter reell tomtestørrelse. Begrenset oppad til 1 daa pr bolig- eller fritidsbygg, eller til antall godkjente og registrerte boenheter på eiendommen.
- Tomter bebygd uten boenhet, eksempelvis med kun garasjer, naust etc. takseres tomt med grunnflate av bygning x 2.
- Tomt på landbrukseiendom takseres ved hjelp av 1 daa per pr bolig- og fritidsbygg, eller til antall godkjente og registrerte boenheter på eiendommen.
- Bebygde næringstomter blir i utgangspunktet taksert etter reell tomtestørrelse. Begrensning i størrelsen på taksert tomt vurderes for de med uforholdsmessig stort tomteareal i forhold til utnyttelse knyttet til driften.
- Eiendommer uten definerte eiendomsgrenser (punktsteder, sirkeleiendommer etc.) takseres etter hensiktsmessig bruk og utnyttelse. Normalt takseres disse eiendommene med 1 daa pr bolig- og fritidsbygg.
- Tomter bebygd med både næring- og boligfunksjon takseres ved at tomtearealet for eiendommen blir fordelt mellom avtalene i forholdet 50/50. Boligfunksjonen blir

begrenset oppad til 1 daa pr bolig- eller fritidsbygg, eller til antall godkjente og registrerte boenheter på eiendommen.

- Ubebygde tomter i Målselv kommune anses for ikke å ha noen verdi og takseres derfor til kroner 0.

3.2 LANDBRUK

- Bygninger benyttet til landbruksformål er fritatt for eiendomsskatt jfr. eiendomsskatteloven § 5 h. Landbruksbygg som er regulert til andre formål enn landbruk, vil bli taksert.
- Boliger, hytter, garasjer og øvrig næring som ikke har noe med landbruket vil bli taksert på normal måte.
- Tomannsbolig på landbrukseiendom skal tillegges 1000 m² og eiendommen får i tillegg reduksjon på 0,15 YF
- Driftsbygninger blir ikke taksert, med mindre de blir brukt til andre formål.
- Seterbuer, sel, skogs- og utmarkskoier inngår i landbruksbegrepet så langt bruken er nødvendig for tradisjonell og aktiv seterdrift, sauesanking, gjeting/ettersyn av dyr på utmarksbeite, hogst m.v. Vilkår er at eier mottar produksjonstilskudd, benyttes i henhold til fjelloven og seterforskrift, eller mottar støtte fra regionalt miljøprogram. Dersom bygningen i hovedsak blir benyttet til fritidsbolig eller annen virksomhet uten næringsmessig tilknytning til gården, inngår ikke dette i landbruksbegrepet og derfor omfattes ikke dette av definisjonen i eiendomsskatteloven §5-h, og kan ikke fritas.
- Der flere bruksnummer inngår i en driftsenhet, behandles disse som en enhet.

3.3 SEKSJONERTE EIENDOMMER

- Som et utgangspunkt vil den seksjonerte eiendommen bli taksert i forhold til formål bolig/næring, deretter vil taksten bli fordelt etter eierbrøk og lagt på den enkelte seksjon. I de tilfeller hvor dette gir en unyansert takst i forhold til faktiske verdier, vil en taksere seksjon for seksjon.

3.4 NÆRING OG VERK & BRUK

- Næring og verk og bruk vil bli taksert etter de samme sjablongene.
- Sjablonverdiene for næringsbygg baserer seg på kapitaliserte netto leiepriser (brutto leiepriser redusert med eiers forvaltnings-, drifts- og vedlikeholds-kostnader, samt fradrag for normal arealledighet) for ulike typer næringsareal i kommunen.
- For verk og bruk hvor utstyret skal inngå i taksten, vil dette utstyret takseres på bakgrunn av teknisk substansverdi.

