

Kristiansand kommune

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

Endelig vedtatt av Sakkyndig nemnd i møte 22. februar 2011.

Innholdsfortegnelse

1	ORIENTERING	2
2	TAKSERINGSMETODE	2
2.1	FAKTA OM EIENDOMMEN.....	3
2.2	VURDERING AV EIENDOMMEN	3
3	YTRE RAMMEBETINGELSER.....	4
3.1	JURIDISKE RAMMER	4
	Landbruksseiendommer	4
4	SAKKYNDIG NEMNDS HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN	5
4.1	HOVEDRETNINGSLINJER	5
4.2	EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	6
4.3	ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET ”FAST EIENDOM”	6
4.4	SJABLONGVERDIER FOR BYGNINGER	6
4.5	SJABLONGVERDIER FOR TOMTER.....	8
4.6	BRUK AV PROTOKOLLTAKST	9
5	RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER.....	9
5.1	BRUK AV FAKTORER.....	9
5.2	ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	11
5.3	JURIDISKE AVKLARINGER	11

1 Orientering

Kristiansand kommune har gjennomført alminnelig taksering i henhold til eiendomsskatteloven. Takstene danner grunnlaget for bystyrets utskrivning av eiendomsskatt fra og med 2011.

Grunnlaget for takseringen er referert i byskattelovens §5:

”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.”

2 Takseringsmetode

Kommunen har valgt å takserer etter en metode som støttes av Kommunenes Sentralforbund og av fagmiljøene som arbeider innenfor området. Metoden benyttes i de fleste kommuner.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

2.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Type eiendom
- Eiendomsadresse
- Eierforhold
- Tomtestørrelse
- Faste installasjoner
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra det statlige eiendomsregisteret, matrikkelen.

Bygningsarealet tar utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Etsajene grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i Matrikkelinstruksen for Kristiansand kommune.

2.2 Vurdering av eiendommen

Generelle vurderinger:

Her inngår

- Hensiktsmessig gruppering av eiendommene.
- Sjablonverdier for tomter og bygninger.
- Sonevise forskjeller på verdinivå i kommunen.

Spesielle vurderinger:

Gjennom besiktigelsen av hver enkelt eiendom vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er:

- Lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (Ytre faktor)
- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (Indre faktor)

Vurderingene ved besiktigelse skal følge rammer og retningslinjer slik de framkommer i dette dokumentet

3 Ytre rammebetingelser

3.1 Juridiske rammer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og andre juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Området er komplekst da eiendomsskatteloven av 1975 bare delvis er vedtatt i bruk. Juridisk problemstillinger rundt landbrukseiendommer er spesielt vurdert i dette dokumentet.

Landbrukseiendommer

Eiendomsskattelovens §5 gir oversikt over eiendommer som skal ha fritak fra eiendomsskatt. Eiendommer som er drevet som gardsbruk eller skogbruk skal ha fritak fra eiendomsskatt. Det kan være vanskelig å avklare hvilke eiendommer som skal komme inn under denne delparagrafen. Det finnes ingen rettspraksis å støtte seg til her. For å sikre seg en ordning som er rettferdig og som det er mulig å forvalte effektivt, trekker sakkyndig nemnd i Kristiansand opp slike rammer for utvelging av eiendommer som kommer inn under §5 h i eiendomsskatteloven:

Alle eiendommer som ligger i kommuneplanens LNF-område (Landbruk-, natur- og friluftsområder) vurderes som landbruksområder med unntak av boliger, fritidseiendommer og næringsvirksomhet som klart ikke er en del av landbruksvirksomheten. For boliger, fritidseiendommer og næringsvirksomhet som ikke er en del av landbruksvirksomheten, takseres naturlig arrondert tomt etter samme retningslinjer som for boligdelen på gardsbruk.

Boligdelen på landbrukseiendommer

Det vises til Finansdepartementets brev til Norges Bondelag datert 10. mars 2006 som er vedlegg til dette dokumentet.

- Boligdelen med tilhørende garasje og naturlig arrondert tomt på landbrukseiendommer takseres. Naturlig arrondert tomt settes i utgangspunktet til 2 daa per boligbygning/fritidsbygning.
- For landbrukseiendommer der våningshus med en naturlig arrondert tomt er underlagt både delingsforbud og konsesjonsplikt settes taksten lavere enn ordinære boliger pga dette. Dette er i samsvar med departementets anbefalinger, jfr Finansdepartementets brev til Norges Bondelag datert 10. mars 2006. Det vises til valgte sjablonverdier i dette dokumentet. (0,2 reduksjon på ytre faktor)
- Deler av landbrukseiendommen som benyttes til fritidsformål (fritidsbolig til eget bruk eller til utleie) takseres som ordinær fritids- eller næringseiendom.

Næringsdelen på landbrukseiendommer

Landbruksvirksomheten er i sterk utvikling. I dag finnes mange eksempler på delaktiviteter som tidligere ikke inngikk i ordinær landbruksvirksomhet. Eksempler her er meierivirksomhet, slakterivirksomhet, gartneri, sagbruksvirksomhet, og pelsdyrvirksomhet. I utgangspunkt vurderer utvalget slike virksomheter som en del av landbruksvirksomheten. Bygninger og anlegg knyttet til slik virksomhet fritas derfor fra eiendomsskatt.

Regulerte utbyggingsområder på landbrukseiendommer

Det finnes i dag regulerte områder for framtidig utbygging der utbyggingen ikke er gjennomført. Områdene har i dag funksjon som LNF-områder. Nemnda velger å vurdere disse områdene ut fra områdenes anvendelse, og fritar disse fra eiendomsskatt etter §5h inntil det er gitt byggetillatelse i henhold til reguleringsplan og plan- og bygningsloven.

Fradelte tomter som er byggeklare i landbruksområder, blir taksert når disse er bebygde

4 Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen

4.1 Hovedretningslinjer

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig nemnd i Kristiansand kommune legger til grunn fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Akseptér grovkornethet**. Besiktigelsen 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.
- **Kalibrer medarbeiderne.** For at alle i prosjektet skal være samstemte mht vurderinger, ber sakkyndig nemnd om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger deltar.

4.2 Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Kristiansand skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter §5 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt. Eiendommer som kan ha fritak fra eiendomsskatt etter §7 i eiendomsskatteloven, takseres.

4.3 Elementer som inngår i begrepet ”fast eiendom”

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

Faste anlegg og installasjoner kan bestå av faste driftsmidler i industrieiendommer og spesielle anlegg som kaier, veger, parkeringsplasser etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering vurderes alle elementene, men melding om takst viser takst for eiendommen som helhet. Vurderingene dokumenteres.

4.4 Sjablongverdier for bygninger

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Det er også gjennomført prøvetakseringer.

Sakkyndig nemnd tar utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning fra 2010 når en fastsetter sjabloner. Ved besiktigelse justerer en for standard og kvalitet på bygningen. Alder på bygningen benyttes som hjelpeinformasjon når en skal vurdere standard. For bygninger med spesiell høy standard, kan en øke taksten i forhold til sjablontakst.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablonverdiene for de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor.

Sjablonverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger	Enhet	Pris kr
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus kjedehus, våningshus, fritidsboliger*	Pr m2	12000
Terrassehus, blokker fritidsleiligheter, seksjonerte leiligheter*	Pr m2	16000
Garasjer, sjøbuer og uthus. Uisolert lagerbygning	Pr m2	2000

Anneks med boligstandard	Pr m2	10000
Industri, isolert lagerbygning	Pr m2	5500
Parkeringshus og parkeringskjellere	Pr m2	5000
Fiskeri og landbruksbygninger***	Pr m2	500
Kontor-, forretningsbygg, samferdsels- kultur og helsebygg	Pr m2	11000
Hotell og restaurantbygninger (500)	Pr m2	13000
Tomt	Pr m2	Se kap 4.5

*Landbrukseiendommer som er konsesjonsbelagt får en reduksjonsfaktor på 0,2.

** Fellesarealet i seksjonerte eiendommer fordeles i henhold til gjeldende eierbrøk

***Landbruksbygninger på ikke aktive landbrukseiendommer takseres til 500 kr/kvm.

Landbruksbygninger på aktive landbrukseiendommer fritas iht §5h i eiendomsskatteloven.

Andre bygninger med avvikende kvm-pris

- Brakkerigger (boligbrakker) takseres til kr 1000,- pr kvm.
- Plasthaller takseres til kr 1000,- pr kvm.
- Drivhus takseres til kr 1000,- pr kvm. Dette gjelder større drivhus. Drivhus i hage og drivhus på gardsbruk takseres ikke.
- Silobygninger takseres til kr 1000,- pr kvm og pr 3.høydemeter.
- Vinterhager som ikke inngår i boligarealet takseres til kr 2000,- pr kvm.
- Areal under bakken, sprengt inn i fjell takseres.
- Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.
- ”Spikertelt” takseres til 4000 kr/m2.

Årsak til fravik fra sjablontakst skal alltid begrunnes.

Etasjefaktorer for boliger, våningshus og fritidsbygninger

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i boliger, våningshus og fritidsbygninger, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Loft*	0,7
Underetasje **	0,8
Kjeller og loft***	0,3

*Etasjefaktor for loft med hovedetasjefunksjon

** Eventuell garasje i bolig trekkes ut og takseres som frittstående garasje)

*** Kjeller med kjellerfunksjon. Loft med loftfunksjon

Takseringsmessig utføres taksering på borettslag og seksjonerte eiendommer slik når vi vurderer blokker og høyhus med heis:

- Borettslagene takseres som en enhet der vi ved bruk av indre faktor får med verdiforskjellene mellom etasjene som vist nedenfor.
- Seksjonerte eiendommer takseres hver for seg etter samme rammer som for borettslag.

- 1. etasje 1,00
- 2. etasje 1,10
- 3. etasje 1,20

- 4. etasje 1,30
- 5 etasje og over 1,40
- Toppetasjen Vurderes i hvert tilfelle

Andre retningslinjer knyttet til etasjer

- Det vises til måleregler i Matrikkelen for måling av hovedetasje med skrå himling og loft. Etasjebenevnelsene i Matrikkelen er hjelpemidler for takseringen. Utgangspunktet for takseringen er etasjenes funksjon.
- Bygninger med mange funksjoner beregnes ved hjelp av takstmatrise der en takserer hver funksjon.
- Garasjer har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.

Etasjefaktor for næringsbygg

Etasjefaktor for næringsbygg settes til 1 i alle etasjer. Etasjene takseres ut fra funksjon.

4.5 Sjablongverdier for tomter

Tomter vurderes slik:

- Bebygde tomter i utbyggingsområder takseres som vist under.
- Ubebygde tomter i utbyggingsområder takseres som vist under når disse er klargjort for utbygging.
- Ubebygde tomter i utbyggingsområder som ikke er klargjort for utbygging, vurderes som LNF områder og fritas fra eiendomsskatt i henhold til §5h. (landbruksareal)
- Ubebygde tomter i LNF områder vurderes som landbruksareal og fritas i henhold til §5h.
- Fradelte tomter i LNF område som er godkjent for utbygging takseres som klargjorte tomter i utbyggingsområder
- "Tilhørende tomt" til boliger, fritidsbygg og utleiehytter på landbrukseiendommer settes i utgangspunktet til 2 daa
- "Tilhørende tomt" til punktfeste settes i utgangspunktet til 0,7 daa
- Bebygde tomter i LNF områder takseres som vist under når det gjelder arealet som vurderes som "tilhørende tomt".
- Parkeringsplasser på åpne arealer takseres når disse leies ut

Bebygde tomter i takseres som vist under når det gjelder arealet som vurderes som "tilhørende tomt".

Tomteverdien settes slik:

- 0-99 m² 3500 kr/m²
- 100-199 m² 2500 kr/m²
- 200 – 299 m² 1000 kr/m²
- 300 – 399 m² 700 kr/m²
- 400 – 599 m² 400 kr/m²
- 600 – 999 m² 300 kr/m²
- 1000 - 200 kr/m²

4.6 Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablontaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og beliggenhet (ytre faktor) får egen protokolltakst som enten endrer sjablontaksten (endringsprotokoll) eller som erstatter protokolltaksten (erstatningsprotokoll). Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon (endringsprotokoll).
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn. Spesielle industrianlegg etc. (erstatningsprotokoll).
- For eiendommer med bygg som har flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon, lages det takstmatrise.
- Nedlagte driftsbygninger takseres ved hjelp av erstatningsprotokoll. Bygningene er i utgangspunktet satt lik null i verdi men takseres hvis den har fått ny funksjon som tilsier at bygningen ikke skal vurderes som landbruksbygning.
Eksempel:
 - 30m² garasje i landbruksbygning
 - Ny anvendelse (bolig/fritid/næring/lager)

5 Rammer for enkelttakseringer

5.1 Bruk av faktorer

Kommunen benytter ”ytre faktor” og ”indre faktor” i forbindelse med besiktigelse slik:

Ytre faktor:

Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen. Eksempler på forhold rundt eiendommen kan være:

- God beliggenhet i forhold til sjøen, elvene, utsikt og solforhold
- Negativ verdipåvirkning pga støy fra biltrafikk, virksomheter i naboområdet
- Konesjonsbelagte gardsbruk får reduksjon i ytre faktor lik 0,2

Forretninger varierer sterkt i verdi pga lokalisering. Dette håndteres gjennom aktiv bruk av ytre faktor.

Indre faktor:

- Besiktiger benytter indre faktor for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold **på** eiendommen. En vurderer funksjonalitet, standard og kvalitet som kan variere fra eiendom til eiendom.
- **Eksempler på lav funksjonalitet** kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk, eller små leiligheter med effektiv arealbruk.
- **Eksempler på lav standard** kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer.
- **Eksempler på lav kvalitet** kan være råtne vinduer, drenering som ikke fungerer, setninger i fundament.

Fritidseiendommer kan variere sterkt i standard og kvalitet. Kommunen benytter indre faktor for å skille mellom bygninger som er ulike.

- Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra det foreta en faktorjustering.
- I de tilfeller hvor bygningsmassen har behov for åpenbare utbedringer og reparasjoner reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler.
- Bygninger som er totalrenovert kan heves opp mot dagens standard.
- Bygninger med spesielt høy standard kan få økt indre faktor.
- Fremskredet forfall vurderes som renoveringsobjekt.

- For rivingsobjekt settes bygningsverdi til 0.

Manglende VA eller strøm

De fleste eiendommer har godkjente løsninger på vannforsyning, avløp og strømforsyning. Enkelteiendommer kan ha løsninger som fraviker dette. Dette hensyntas

Bygningshøyde

For industribygg og lagerbygg vil høyden i lokalene påvirke verdien på bygningene.

5.2 Andre rammer for taksering

Eiendommer innenfor LNF-områder i kommuneplanen (Landbruk-, Natur- og Friluftsområder):

- Eiendommer uten bebyggelse i LNF-områdene vurderes som gardbruks- og skogbruksområder og gis fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven.
- Alle bolig-, fritids-, og næringseiendommer i LNF-områder takseres med tilhørende areal.

Utleiehytter og campingplasser

Utleiehytter og campingplasser takseres som andre overnattingsanlegg rettet mot reiseliv.

Seksjonerte eiendommer:

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier.

Ikke måleverdig areal i Matrikkelen som likevel har takseringsverdi:

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

Private fritidseiendommer med lease-back-avtaler:

Private fritidseiendommer med lease-back-avtaler takseres som vanlige, private fritidseiendommer.

Fritidseiendommer som benyttes bare til utleie:

Fritidseiendommer som benyttes kun til utleie hele året, takseres som næringseiendom. Det forutsettes at det kan dokumenteres at eiendommen drives som en næringseiendom.

5.3 Juridiske avklaringer

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

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

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2011, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges i særlig grad 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 borett ikke påvirke taksten.

Statlige og kommunalt eide AS

Alle organisasjoner som før var del av kommunens eller statens virksomhet og som nå er omdannet til offentlig eide 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.

Flytebrygger

Om kommunen har anledning til å takserer flytbrygger er nå til behandling i rettssystemet. Nemnda velger å ikke takserer flytebrygger før det foreligger en rettskraftig dom som gir kommunen anledning til dette.