

RISØR KOMMUNE

Retningslinjer for innføring av eiendomsskatt i Risør

Vedtatt, den 11.03.2003

INNHALDSFORTEGNELSE

Skattegrunnlag	side	3
1. Boligeiendom	"	4
* 1.1. Hovedbygg		
* 1.2. Andre bygg til bolig		
* 1.3. Takst samlet skatteeiendom		
* 1.4. Seksjonert bolig		
2. Fritidseiendom	"	6
* 2.1. Fritidsbygg		
* 2.2. Tilleggsbygg		
* 2.3. Takst samlet skatteeiendom		
3. Næringseiendom	"	8
* 3.1. Mindre næringsbygg		
* 3.2. Takst samlet skatteeiendom		
* 3.3. Større næringsbygg		
* 3.4. Kombinerte bygg – næring/bolig		
* 3.5. Seksjonerte bygg – næring/bolig		
4. Landbrukseiendom	"	11
5. Diverse bestemmelser	"	12

Innføring av eiendomsskatt i Risør kommune Retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst

SKATTEGRUNNLAG

Bystyret har i møte 12.12.2002 - sak 089/02 vedtatt innføring av eiendomsskatt. Skattenemdas arbeide innrettes slik at endelig skattetakster som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt, settes til 50 % av eiendommens takstverdi pr. 01.01.2003.

Skattegrunnlag er eiendommens omsetningsverdi, og det er et overordnet mål at takstene viser omsetningsverdien.

Hvor grunnen er festet (tidsbegrenset) og festeren eier bygningen, skal således grunneieren betale eiendomsskatt på grunnen og festeren eiendomsskatt på bygningen.

Eiendomsskatt på verker og bruk innføres for hele kommunen.

Fritak for eiendomsskatt er nye boliger i 3-år, regnet fra ferdigstillelse (midl. brukstillatelse gitt).

Fritak for eiendomsskatt er faste eiendommer som drives som jord- og skogbruk, med unntak av påstående våningshus, kårbolig med tilhørende garasje/ uthus og med passende tomt.

Skattetaksten bygger på faktaopplysninger og skjønnsmessige vurderinger. Faktaopplysninger hentes fra offentlige dataregistre. Gjennom disse registrene finnes også priser på omsatte eiendommer. Kilde er GAB-registeret som inneholder data om **Grunneiendommer, eiere, Adresser og Bygninger**. GAB data er offentlig informasjon og ajourføringsrutiner hjemlet i norsk lov.

Anlegg og bygninger som er knyttet til produksjon av varer blir behandlet spesielt. Eiere av slike anlegg og bygninger vil bli kontaktet om dette.

Som et hjelpemiddel i takseringen nyttes sjablongregler fastsatt i etterfølgende retningslinjer. Sjablongreglene vil være et godt grunnlag for å fastsette den riktige verdien. Endelig takst fastsettes av skattetakstnemda.

Skattetakstnemdas retningslinjer for å følge opp bystyrevedtaket er beskrevet i det etterfølgende. Alle eiendommer skal besiktiges.

Bystyret har i møte 25.10.2012 – sak 141/12 vedtatt med hjemmel i lov om mellombels tillegg til lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eidegdomsskatt til kommunene å øke skattetaksten for alle eiendommer, verker og bruk som omfattes av eiendomsskatten med 10 prosent for skatteåret 2013.

Bystyret vedtok 12.12.2013 med hjemmel i eiendomsskatteloven § 8 A-4 å øke skattetaksten for 2014 for alle eiendommer, verker og bruk som omfattes av eiendomsskatten med nye 10 prosent av det opprinnelige skattegrunnlaget ved siste alminnelige taksering.

Bystyret vedtok 11.12.2014 med hjemmel i eiendomsskatteloven § 8 A-4 å øke skattetaksten for 2015 for alle eiendommer, verker og bruk som omfattes av eiendomsskatten med nye 10 prosent av det opprinnelige skattegrunnlaget ved siste alminnelige taksering.

Bystyret vedtok 17.12.2015 med hjemmel i eiendomsskatteloven § 8A-4 å øke skattetaksten for 2016 for alle eiendommer, verker og bruk som omfattes av eiendomsskatten med nye 10 prosent av det opprinnelige skattegrunnlaget ved siste alminnelige taksering.

Bystyret vedtok 15.12.2016 å holde eiendomsskattegrunnlaget uendret fra 2016 til 2017.
Bystyret vedtok 14.12.2017 å holde eiendomsskattegrunnlaget uendret fra 2017 til 2018.

Bystyret vedtok 13.12.2018 å holde eiendomsskattegrunnlaget uendret fra 2018 til 2019.

Bystyret vedtok 12.12.2019 å sette eiendomsskattesatsen til 5 promille. Det innføres en reduksjonsfaktor på 30 % av eiendomsskattetaksten (verdien). Gjeldende takster benyttes for skatteåret 2020.

Metoden for å øke taksten med 10 % blir å øke sonefaktoren med 10 %. Andre metoder som å øke priser blir ifølge Norkart Geoservice så omfattende fordi kommunen har brukt protokoller på tomt og bygg.

1. BOLIGEIENDOM

Der hvor det ikke er tilstrekkelig informasjon i GAB-registeret (Grunneiendom, Addresse, Bygning) eller bygningsarkiv, vil det bli en skjønnsmessig vurdering av hvert enkelt tilfelle.

1.1 HOVEDBYGG

METODE HOVEDBYGG BOLIG:

Skattetakst for boligbygg fastsettes etter følgende formel:

Takst = PB * BAB * AF, hvor

PB = Pris Bolig (pr. m² beregnet areal)

BAB = Beregnet Areal Bolig (faktor 1)

AF = Alders Faktor (faktor 2)

PB – Pris Bolig

Pris pr. m² beregnet areal (PB) for bolig fastsettes i henhold til antatt omsetningsverdi, beregnet for en normal bolig.

- Pris pr. m² beregnet areal enebolig = kr 5.000,-

- Pris pr. m² beregnet areal blokkleilighet = kr 7.000,-

BAB – Beregnet Areal Bolig (faktor 1)

Boligens totale bruksareal omregnes til beregnet areal. Omregningen skjer ved at bruksarealet multipliseres med en beregningsfaktor for de ulike planene i boligen. Denne faktoren tar utgangspunkt i Husbankens regler for nytteverdi som følger:

Hovedareal	= 1,0
Kjellerplan	= 0,2
Underetasjeplan	= 0,5
Leilighet i underetasjeplan/loft	= 1,0
Etasjeplan	= 0,6
Loftsplan	= 0,3

AF – Alders Faktor (faktor 2)

Aldersfaktor skal gi et fradrag i dagens markedsverdi for utidsmessighet. Det tas utgangspunkt i ferdigdato. Dersom ferdigdato ikke er registrert benyttes GAB eller avgiftsregisterets byggeår, om nødvendig et anslått byggeår. Dersom bygget er modernisert, benyttes moderniseringsår, om nødvendig anslått moderniseringsår. Moderniseringsår gjelder foran oppføringstidspunkt (ferdigdato og byggeår).

Ved modernisering/oppussing av bygg fra før 1960, skal faktoren ikke overstige 0,8.

Det beregnes et veid gjennomsnitt som grunnlag for aldersfaktor dersom påbygg utgjør 1/3 eller mer av byggets totale bruksareal.

Faktorer for alder:

1980 og nyere = 1,00

1960 – 1979 = 0,80

1959 og eldre = 0,60

1.2 ANDRE BYGG TIL BOLIG

Tilleggsbygg med boligpreg (anneks eller lignende) fastsettes som for bolig. Garasje (eventuelt carport) og uthus/naust/andre bygg ansettes etter en pris lik antatt gjennomsnittsverdi som følger:

- Pris per m² enkel standard: kr 1.500,-
- Pris per m² bedret standard kr 2.500,-

1.3 TAKST SAMLET SKATTEEIENDOM

Takst = (TB + TPB) * VI * VY hvor

- TB = Sum takst bygning(er)
- TPB = Tomte Pris Bolig (kr.200.000,-)
- VI = Vurderingsfaktor Indre forhold
- VY = Vurderingsforhold Ytre forhold

VI – Vurderingsforhold Indre forhold

Vurderingsforhold skal ivareta både standard og det forhold at eiendommen er i dårlig hevd, er veldig bratt eller har liten utnyttelsesgrad. Vedlikeholdet skal først virke inn ved fremskredent forfall. Hvorvidt slikt forfall foreligger vurderes skjønnsmessig av takstmann.

Det forutsettes at hovedtyngden av eiendom vil få faktor 1,0.

Meget god standard/hevd	= 1,2
Normal standard/hevd	= 1,0
Dårlig standard/hevd	= 0,8

VY = Vurderingsfaktor Ytre forhold.

Tilgjengelighet av bymessige tjenester, beliggenhet, utsikt, sol og areal skal hensyntas etter takstmannens særskilte vurdering. Faktor VY varierer normalt mellom 0,6 og 1,5. I spesielle tilfeller kan eiendom med særskilt attraktiv egenskap gis faktor opp til 2,5.

1.4. SEKSJONERT BOLIG

Dette gjelder eiendommer som er oppdelt i eierseksjoner.

1.4.1. Bolig

Verdien fordeles etter tinglyst seksjonsbrøk (må gjøres manuelt i komtek). Skattetakstskjemaet fylles ut i sin helhet for den delen som gjelder boligen.

1.4.2. Tomt

Tomteverdien for hver boenhet:

Eiendom/bygning med to seksjonerte boliger -	70 % av kr.200.000,- = kr. 140.000,-
Eiendom/bygning med tre seksjonerte boliger -	60 % av kr.200.000,- = kr. 120.000,-
Eiendom/bygning med flere seksjonerte boliger -	50 % av kr.200.000,- = kr. 100.000,-

1.4.3. Garasjeanlegg

Verdi av garasje som hører med til boligen settes til kr. 40.000,-

For blokkleiligheter nyttes pkt. 1.4.2. for tomt og pkt. 1.4.3 for garasjeanlegg.

2. FRITIDSEIENDOM

2.1. FRITIDSBYGG

METODE FRITIDSBYGG

Skattetakst fritidsbygg fastsettes etter følgende formel:

$$\text{Takst} = \text{PF} * \text{BAF} * \text{AF} \text{ hvor}$$

- PF = Pris Fritidsbygg (pr. m² beregnet areal - BA)
 BAF = Beregnet Areal Fritidsbygg (som for bolig, faktor 1)
 AF = Alders Faktor (som for bolig, faktor 2)

PF – Pris Fritidsbygg

Pris per m² beregnet areal (BA) for fritidsbygg fastsettes i henhold til antatt omsetningsverdi.

- Pris pr. m² fritidsbygg uten strøm og uten avløp = kr 4.000,-
- Pris pr. m² fritidsbygg med strøm, uten avløp = kr 4.500,-
- Pris pr. m² fritidsbygg med strøm og avløp = kr 5.500,-

Med avløp menes tilknytning til offentlig kloakk, lukket tank eller slamavskiller.

BAF – Beregnet Areal Fritid (faktor 1)

Fritidsboligens totale bruksareal omregnes til beregnet areal. Omregningen skjer ved at bruksarealet multipliseres med en beregningsfaktor for de ulike planene i boligen. Denne faktoren tar utgangspunkt i Husbankens regler for nytteverdi som følger:

Hovedareal	= 1,0
Kjellerplan	= 0,2
Underetasjeplan	= 0,5
Leilighet i underetasjeplan/loft	= 1,0
Etasjeplan	= 0,6
Loftsplan	= 0,3

AF – Alders Faktor (faktor 2)

Aldersfaktor skal gi et fradrag i dagens markedsverdi for utidsmessighet. Det tas utgangspunkt i ferdigdato. Dersom ferdigdato ikke er registrert benyttes GAB eller avgiftsregisterets byggeår, om nødvendig et anslått byggeår. Dersom bygget er modernisert, benyttes moderniseringsår, om nødvendig anslått moderniseringsår. Moderniseringsår gjelder foran oppføringstidspunkt (ferdigdato og byggeår).

Ved modernisering/oppussing av bygg fra før 1960, skal faktoren ikke overstige 0,8.

Dersom gammelt bygg rives og nytt bygg oppføres, nyttes faktor 1,0.

Det beregnes et veid gjennomsnitt som grunnlag for aldersfaktor dersom påbygg utgjør 1/3 eller mer av byggets totale bruksareal.

Faktorer for alder:

1980 og nyere	= 1,00
1960 – 1979	= 0,80
1959 og eldre	= 0,60

2.2 TILLEGGSBYGG

Tilleggsbygg verdivurderes etter faste satser:

- Uthus/naust/frittstående bod = kr 1.500,- per m².

Uthus/naust/frittstående boder under 15 m² tas ikke med.

Tilleggsbygg med hyttepreg (anneks eller liknende) takseres som for fritidsbygg.

2.3 TAKST SAMLET SKATTEEIENDOM

Takst = (TB + TPF) * VI * VY hvor

TB = Sum takst tomt og bygning(er)
 TPF = Tomte Pris Fritid (kr.250.000,-)
 VI = Vurderingsfaktor Indre forhold.
 VY = Vurderingsforhold Ytre forhold.

VI – Vurderingsforhold Indre forhold

Vurderingsforhold skal ivareta både standard og det forhold at eiendommen er i dårlig hevd,. er veldig bratt eller har liten utnyttelsesmulighet. Vedlikeholdet skal først virke inn ved fremskredent forfall. Hvorvidt slikt forfall foreligger vurderes skjønnsmessig av takstmann.

Det forutsettes at hovedtyngden av eiendom vil få faktor 1,0.

Meget god standard/hevd = 1,2
 Normal standard/hevd = 1,0
 Dårlig standard/hevd = 0,8

VY = Vurderingsfaktor Ytre forhold.

Tilgjengelighet av bymessige tjenester, beliggenhet, utsikt, sol og areal skal hensyntas etter takstmannens særskilte vurdering. Faktor VY varierer normalt mellom 0,6 og 1,5. I spesielle tilfeller kan eiendom med særskilt attraktiv egenskap gis faktor opp til 2,5.

3 NÆRINGSEIENDOM

Næringseiendommer takseres av godkjent takstmann, etter en nøktern vurdert markedspris.

- 3.1. Mindre Næringsbygg under 400 m²
- 3.2. Takst samlet skatteeiendom
- 3.3. Større Næringsbygg over 400 m²
- 3.4. Kombinerte bygg – næring/bolig
 - 3.4.1 Tomt kombinerte bygg
 - 3.4. Seksjonerte bygg

3.1. MINDRE NÆRINGSBYGG, under 400 m².

METODE MINDRE NÆRINGSBYGG

Skattetakst for mindre næringsbygg fastsettes etter følgende formel:

Takst = PN * BAN * AF, hvor

PN = Pris Næringsbygg
 BAN = Beregnet Areal Næringsbygg (faktor 1)
 AF = Alders Faktor (faktor 2)

PN – Pris Næringsbygg

Pris pr. m² næringsbygg fastsettes i henhold til antatt gjennomsnittskostnad ved å bygge en m² bruksareal. Det skiller mellom lager/verksted/industri og kontor/forretningsbygg :

- Pris pr. m² næringsbygg/ kontor/ forretning = kr. 7.000,-
- Pris pr. m² industri/lagerbygg (byggtipe GAB 221-239 og 211, 212, 219)=
kr.4200 eller kr.5600,- (vurderes av takstmann)

Den aktuelle virksomhets art og/eller byggutforming legges til grunn for inndelingen. Dette må vurderes skjønnsmessig der GAB-skjema ikke foreligger, ellers gjelder data fra GAB-registeret. Bygget vurderes som 100% enten den ene eller den andre byggtipe.

BAN – Beregnet Areal Næringsbygg (faktor 1)

Byggets totale bruksareal omregnes til beregnet areal. Omregningen skjer ved å innføre faktor som gir en forholdsmessig reduksjon i byggekostnaden i forhold til bruk og nytte som følger:

Hovedplan = 1,0
 Kjellerplan = 0,5
 Øvrige etasjer = 0,8
 Øvrige etasjer kontorbygg = 1,0

AF – Alders Faktor (faktor 2)

Aldersfaktor skal gi et fradrag i dagens markedsverdi for utidsmessighet. Det tas utgangspunkt i ferdigdato. Dersom ferdigdato ikke er registrert, benyttes GAB eller

avgiftsregisterets byggeår, om nødvendig et anslått byggeår. Dersom bygget er modernisert, benyttes moderniseringsår, om nødvendigvis anslått moderniseringsår. Moderniseringsår gjelder foran oppføringstidspunkt (ferdigdato og byggeår).

Det beregnes et "veid" gjennomsnitt (veid etter bruksareal) som grunnlag for aldersfaktor dersom påbygget utgjør 1/3 eller mer av byggets bruksareal.

Faktor for alder:

1980 og nyere	= 1,00
1960 – 1979	= 0,80
1959 og eldre	= 0,60

3.2. TAKST SAMLET SKATTEEIENDOM

Takst = (TB + TPN) * VI * VY hvor

TB	= Sum takst tomt og bygning(er)
TPN	= Tomte Pris Næring
VI	= Vurderingsfaktor Indre forhold.
VY	= Vurderingsforhold Ytre forhold.

VI – Vurderingsfaktor Indre forhold

Standardfaktor skal ivareta eiendommens standard og det forhold at en næringseiendom er i dårlig hevd, er veldig bratt eller har liten utnyttelsesgrad. Hevden vurderes i forhold til alder på huset. Om huset ikke fyller dagens krav på grunn av alder, betyr dette ikke nødvendigvis at huset er i dårlig hevd. Faktoren skal først virke inn på takstfastsettelsen ved framskredet forfall. Hvorvidt slikt forfall foreligger vurderes skjønnsmessig av takstmann. For at et bygg skal kunne defineres som rivingsobjekt skal vann og strøm som et minstekrav være frakoblet. Dersom en eiendom er uisolert/kald (f.eks. kaldt lager) tas dette forhold inn her.

- Meget god standard	= 1,2
- Normal hevd/standard	= 1,0
- Dårlig hevd/standard	= 0,8
- Kaldt bygg	= 0,5
- Restaureringsobjekt	= 0,5
- Rivingsobjekt	= 0,0

VY = Vurderingsfaktor Ytre forhold.

Tilgjengelighet av bymessige tjenester, beliggenhet, utsikt, sol og areal skal hensyntas etter takstmannens særskilte vurdering. Faktor VY varierer normalt mellom 0,6 og 1,5. I spesielle tilfeller kan eiendom med særskilt attraktiv egenskap gis faktor opp til 2,5.

TPN = Tomte Pris mindre næringseiendom

Verdi av næringstomt settes som et fast beløp pr. m², som veies mot beliggenhet som følger :

- Innenfor gårdsnummer 16	kr. 500,-	-	kr.2.500,- pr. m ²
- Innenfor gårdsnummer 14,15,50,51,52	kr. 200,-	-	kr. 900,- pr. m ²
- Andre	kr. 100,-	-	kr. 500,- pr. m ²

3.3. STØRRE NÆRINGSBYGG, over 400 m²

METODE STØRRE NÆRINGSBYGG

Eiendommen/anlegget verdsettes til en nøktern vurdert markedsverdi.

Verdien bestemmes etter to parametre, nemlig eiendommens tekniske dagsverdi og dens økonomiske verdi.

Grunnlaget for verdsettelsen er eiendommens tekniske dagsverdi som beregnes ut fra eiendommens produksjonskostnad hvorfra det trekkes for slitasje, alder, rasjonalitet og anvendelighet.

Den økonomiske verdien bestemmes ut fra kapitalisering av faktiske eller skjønsmessige leiepriser. Leiepriser og/eller kapitaliseringsfaktor vil bli veid mot eiendommens omsetningsverdi.

For verker og bruk, der det fastmonterte integrerte driftsutstyret skal tas med, vil det kunne være aktuelt å vurdere virksomhetens lønnsomhet. Denne bestemmes ut fra en kapitalisering av brutto driftsresultat før avskrivninger og renter av investeringskapital.

3.4. KOMBINERTE BYGG – NÆRING/ BOLIG

- Næringsarealet takseres som næringsareal.
Takst fastsettes etter metode - over eller under 400 m² som for næringsareal.
- Boligarealet takseres som boligareal.
Takst fastsettes etter samme metode som for ordinære bolighus, ref. kapittel 1.
 - Tomtepris settes som for mindre næringseiendom.
 - Samlet skatteiendom som pkt. 3.2.

3.5. SEKSJONERTE BYGG – NÆRING OG BOLIG

Verdien fordeles etter tinglyst seksjonsbrøk. (må gjøres manuelt i komtek).

Her nyttes metoden som kombinerte bygg jfr. pkt. 3.2. og 3.4.

4 LANDBRUKSEIENDOM

Eiendommer som drives som landbrukseiendommer (landbruksregisteret), fritas med unntak av påstående våningshus, kårbolig, fritidsbolig med tilhørende garasje/uthus og med passende tilhørende tomt.

Takst fastsettes etter samme metode som for ordinære boligeiendom/ fritidseiendom, jfr. kapittel 1/ kapittel 2.

Tomt verdisettes på samme måte som for boligtomt/ fritidstomt.

5 DIVERSE BESTEMMELSER

Bygg under oppføring takseres ikke under alminnelig taksering. Disse bygg får eiendomsskattetakst fastsatt ved normal løpende taksering etter som de tas i bruk.

Der hvor det ikke er tilstrekkelig informasjon i GAB eller bygningsarkivet, vil det bli en skjønnsmessig vurdering av hvert enkelt tilfelle.

Foreliggende retningslinjer benyttes for eiendommer hvor grunnlagsopplysningene framgår av GAB.

Uavhengig av de generelle retningslinjer kan skattetakstnemnda i særskilte tilfeller vurdere eiendommer skjønnsmessig, hvis nemnda finner dette hensiktsmessig.

1. BOLIGEIENDOM
2. FRITIDSEIENDOM
3. NÆRINGSEIENDOM
4. LANDBRUKSEIENDOM
5. DIVERSE BESTEMMELSER

Vedtatt av skattetakstnemnda, den 11.03.2003