



Nordkapp kommune

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

Vedtatt av sakkyndig nemnd 15.11.2017

Dokumentet inneholder rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet og danner grunnlaget for all taksering som utføres i Nordkapp kommune i perioden 2018-2028.

Honningsvåg, 15.11.2017


Gunnar Frank Holst

Leder


Tove Hunnålvatn

Medlem


Arve Andersen

Medlem

Innhold

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	Klassifisering av eiendomstyper	5
3.	Generelle takseringsregler	6
3.1	Etasjefaktorer:.....	7
3.2	Indre faktor (IF).....	7
3.2.1	Praktisk bruk av indre faktor	7
3.3	Ytre faktor (YF).....	8
3.4	Sonefaktor bolig (SF).....	8
3.5	Sonefaktor fritid og næring	8
3.6	Ulike bestemmelser.....	8
3.6.1	Tomt.....	8
3.6.2	Eneboliger, byggtipe 111, 112 og 113	9
3.6.3	Seksjonerte eiendommer	9
3.6.4	Landbruk.....	9
3.6.5	Næring, verker og bruk.....	9

1. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER

Kommunestyret har med hjemmel i eiendomsskattelova §§3 og 4 vedtatt retaksering av alle eiendommer i hele kommunen fra 01. januar 2018.

Det skal gjennomføres ny alminnelig taksering i hele kommunen. Taksten skal, slik det går fram av eiendomsskatteloven § 8A-2 avspeile **markedsverdi**. Kommunestyret har valgt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet.

Det er sakkyndig nemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen.

I tillegg til eiendomsskatteloven 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 nemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i Nordkapp kommune. Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2018 – og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering 10 år etter innføring.

Dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringer i perioden 2018-2028. Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn, og vil være offentlig tilgjengelig fra da. Det vil også være det viktigste arbeidsdokumentet for besiktigerne.

Lovverket, høyesterettspraksis, uttalelser fra finansdepartementet og praksis utgjør de viktigste juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

Frist for utlegging av skattelister for 2018 er i utgangspunktet 1. mars.

1.1 SAMMENHENGEN MED ANDRE LOVER

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskrivning 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 (type eiendom, 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 matrikkelen. Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tas det utgangspunkt i bruksareal (BRA), dette er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles per hver etasje, hvor etasjene grupperes slik:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverks Instruks for registrering av Matrikkeldata.

2.2 VURDERING AV EIENDOMMEN

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten, indre faktor – IF.
- forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten, ytre faktor – YF.

2.3 KLASSIFISERING AV EIENDOMSTYPER

Eiendommene i kommunen relateres til matrikkelinformasjon, og klassifiseres i ulike eiendomstyper etter følgende kriterier:

Eiendomstype	Kriterium
Bolig	Kun boligbygg (111-150) eller boliggarasjer (181) på eiendommen
Fritid	Fritidsbygg (161-163) 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

3. GENERELLE TAKSERINGSREGLER

Nedenfor følger sjablongverdier på tomter og bygninger. Prisene gjelder før korreksjon for etasjefaktor, indre faktor, ytre faktor og sonefaktor. Kvadratmeterprisene relateres til bygningstyper i matrikkelen, men kan avvike under spesielle forhold.

Tomter og bygninger (bygningstyper)	Enhet	Pris
Bolig og fritid		
Enebolig, tomannsbolig (111-124)	kvm	14 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131,133,136)	kvm	14 000
Terrassehus, store boligbygg (135,141-146)	kvm	16 000
Hytter (161,171,172)	kvm	14 000
Fritidsboliger (162, 163)	kvm	14 000
Boliggarasjer og uthus (181-183)	kvm	1 500
Carport, parkeringsanlegg under tak	kvm	500
Bebygde tomter	Kvm	100
Næring, verker og bruk		
Industri (210-serien)	kvm	3 000
Lagerbygning (230-serien)	kvm	2 500
Uisolert lager, kaldt lager	kvm	1 500
Landbruksbygninger (240-serien)	kvm	0
Kontor- og forretningsbygg (300-serien)	kvm	5 000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	kvm	5 000
Hotell og restaurant (500-serien)	kvm	6 000
Bygning for overnatting, camping etc. (520-serien)	Kvm	6 000
Kultur, forskningsbygninger, skoler (600-serien)	kvm	5 000
Helsebygninger (700-serien)	kvm	5 000
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (800-serien)	kvm	5 000
Rubbhall (plasthall)	kvm	500
Bebygde tomter	kvm	100

- Bygg under 15 kvm vil normalt sett ikke få takst. Dette gjelder blant annet ikke campinghytter.

3.1 ETASJEFAKTORER:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje 1	1,0
Hovedetasje øvrig	0,6
Loft	0,6
Underetasje	0,4
Underetasje med egen boenhet	0,6
Kjeller	0,2

Unntak:

- Garasjer/uthus og anneks har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Leiligheter har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Næringsbygg har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.

3.2 INDRE FAKTOR (IF)

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtakst ut fra forhold på eiendommen. For Nordkapp kommune skal bygningsmassen på eiendommen være styrende for fastsettelse av indre faktor.

Funksjonalitet, standard og kvalitet vil variere fra bygg til bygg, en tar her utgangspunkt i tabellen under. Tabellen er kun *veiledende*, hvert bygg og hver eiendom vil bli vurdert individuelt. Eiendommer med flere bygg vil bli vektet til en felles faktor.

Bygg tatt i bruk	Normal standard og vedlikehold
2010 eller senere	1,0
1998 - 2009	0,9
1986 - 1997	0,8
1968 - 1985	0,7
Før 1967	0,6

3.2.1 PRAKTISK BRUK AV INDRE FAKTOR

Generell standard og kvalitet på bygningsmassen vil innvirke på indre faktor. Tilstand, grad av vedlikehold, eventuell renovering og standardheving av bygningsmassen vil inngå i en helhetsvurdering av indre faktor, og faktor vil da kunne avvike fra veiledende tabell.

Totalrenoverte bygg kan vurderes opp til faktor 1,0 uavhengig av opprinnelig byggeår.

Renoveringsobjekter kan vurderes ned til faktor 0,2 uavhengig av byggeår.

Rivningsobjekter kan vurderes ned til faktor 0,0 uavhengig av byggeår.

3.3 YTRE FAKTOR (YF)

Ytre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold **rundt** eiendommen. En generell korrigerings av ytre faktor på dette grunnlaget er benyttet for svært få eiendommer i Nordkapp kommune.

Eiendommens avstand fra kjørbare vei vil kunne gi et trekk i ytre faktor på inntil 0,1 (over 500 meter). Gjelder i hovedsak fritidseiendommer.

Ikke innlagt strøm vil kunne gi et trekk på 0,1. Gjelder i hovedsak fritidseiendommer.

Ikke innlagt vann og kloakk vil kunne gi et trekk på 0,1. Gjelder i hovedsak fritidseiendommer.

3.4 SONEFAKTOR BOLIG (SF)

Nordkapp kommune er delt opp i 5 ulike soner for boligeiendommer.

Sone 1 - Honningsvåg	SF 1,0
Sone 2 - Holmbukt, Storbukt, Seppoladalen	SF 0,9
Sone 3 - Nordvågen	SF 0,8
Sone 3 - Kamøyvær, Sarnes	SF 0,7
Sone 4 - Skarsvåg, Gjesvær	SF 0,5
Sone 5 - Repvåg	SF 0,3

3.5 SONEFAKTOR FRITID OG NÆRING

Nordkapp kommune har sonefaktor 1,0 for alle fritids- og næringseiendommer i kommunen.

På den enkelte eiendom kan det være spesielle forhold som det tas hensyn til under takseringen. Disse presiseres nedenfor.

3.6 ULIKE BESTEMMELSER

3.6.1 TOMT

Tomter bebygd med bolig, fritid eller næringsbygg blir i utgangspunktet taksert etter reell tomtestørrelse. For bolig og fritidsbygg blir det likevel ikke taksert mer enn 1 dekar tomt per eiendom. Dette gjelder også på landbrukseiendommer. For næringseiendommer gjelder ikke begrensningen på 1 dekar. Det er likevel satt en begrensning i størrelsen på taksert tomt for de næringseiendommene som har uforholdsmessig stort areal i forhold til driften.

Eiendommer uten definerte eiendomsgrenser (punktfester, sirkeleiendommer etc.) takseres etter hensiktsmessig bruk og utnyttelse. Normalt takseres disse eiendommene med 1 dekar per eiendom.

Ubebygde tomter i Nordkapp kommune anses for ikke å ha noen verdi, og takseres derfor til kroner null.

3.6.2 ENEBOLIGER, BYGGTYPE 111, 112 OG 113

For eneboliger med totalt avgiftsareal over 150 kvadratmeter, vil det overskytende arealet takseres til kr. 7 000,- per kvadratmeter. Dette gjelder byggtypene 111, 112 og 113. Avgiftsarealet er areal per etasje multiplisert med etasjefaktor, fratrukket eventuell integrert garasje.

3.6.3 SEKSJONERTE EIENDOMMER

Som et utgangspunkt vil hele den seksjonerte eiendommen bli taksert, deretter vil taksten bli fordelt etter eierbrøk og lagt på den enkelte seksjon. I de tilfeller hvor dette gir en unyansert i forhold til faktiske verdier, vil en takser seksjon for seksjon.

3.6.4 LANDBRUK

Det er gitt en reduksjon i taksten for konsesjonspliktige eiendommer. Reduksjonen er på 20%, og synliggjøres i den ytre faktor som normalt settes til 0,8 for disse eiendommene.

Landbruksbygg er fritatt for eiendomsskatt jfr. eiendomsskatteloven § 5 h. Landbruksbygg som er regulert til andre formål enn landbruk, vil likevel bli taksert.

Boliger, hytter, garasjer og øvrig næring som ikke har noe med landbruket vil takseres på normal måte.

3.6.5 NÆRING, VERKER OG BRUK

Næring, verker og bruk vil takseres etter de samme sjablongene. Alternativ beregningsmetode vil kunne benyttes der dette er hensiktsmessig. For verker og bruk hvor utstyr skal inngå i takst, vil dette utstyret bli taksert på bakgrunn av teknisk substansverdi.

