

Prinsipper for taksering av eiendommer

Vedtatt av Sakkyndig nemnd 01.10.2014



Dokumentet er utarbeidet av eiendomsskattekontoret i samarbeid med sakkyndig nemnd og Verditakst AS. Dokumentet danner grunnlag for taksering med virkning fra 2015, og for enkelttakseringer som skjer fram til neste alminnelige taksering, som utgangspunktet er i år 2025.

Innhold

1.	Innledning.....	2
2.	Rammer for takseringen.....	2
2.1.	Lovverk	2
2.2.	Politiske vedtak	2
3.	Takseringsprinsipp for de ulike typer eiendommer	3
3.1.	Boligeiendommer	3
3.2.	Fritidseiendommer	4
3.3.	Kombinasjonseiendommer	5
3.4.	Næringseiendommer.....	6
3.5.	Verk og bruk	7
3.6.	Tomter	8
3.6.1.	Ubebygd tomt fradelt til bolig.....	8
3.6.2.	Ubebygd tomt til fritidsbolig	8
3.6.3.	Bebygde og ubebygde næringseiendom	8
3.7.	Utmarksområder	8
3.8.	Eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt	9
3.8.1.	Eiendomsskatteloven § 5	9
3.8.2.	Eiendomsskatteloven § 7	10

1. Innledning

Dette dokumentet omhandler rammer og retningslinjer for taksering av eiendommer i Sør-Varanger kommune. Retningslinjene skal medvirke til likebehandling i takseringsarbeidet.

2. Rammer for takseringen

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og andre juridiske miljø, samt rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Som følge av lovendringer gjelder nå også forvaltningsloven for saksbehandling i eiendomsskattesaker.

Det er kommunestyret i den enkelte kommune som setter rammene for eiendomsskatteutskrivningen i kommunen. Det er valgt en sakkyndig nemnd for arbeidet i Sør-Varanger kommune. Kommunestyret har vedtatt eiendomsskattetakstvedtekter for sakkyndig nemnd og disse legger rammen for arbeidet i nemnda.

2.1. Lovverk

Til grunn for utskrivning av eiendomsskatt er Lov om Eieendomsskatt av 06.06.1975 nr 29.

2.2. Politiske vedtak

Kommunestyret vedtok i møtet 19.06.2013 å innføre eiendomsskatt i hele kommunen, jf. eiendomsskatteoven § 3 a. Siden 1990 har kommunen hatt eiendomsskatt på boliger og næringseiendommer i deler av kommunen, og verker og bruk i hele kommunen. Utvidelsen betyr at det er eiendomsskatt på alle eiendommer i kommunen fra 2015 dersom de ikke er unntatt som følge av lov eller vedtak i kommunestyret.

Kommunestyrets vedtak i sak 044/13:

Sør-Varanger kommunestyre vedtar å utvide eiendomsskatteområdet til å gjelde hele kommunen med virkning fra og med år 2015.

Kommunestyret vedtar at det skal skrives ut eiendomsskatt etter eiendomsskatteoven § 3 a, faste eiendommer i hele kommunen fra og med år 2015.

Det gjennomføres en alminnelig omtaksering av alle eiendomsskatteobjekter innenfor eksisterende eiendomsskatteområde samt en nytaksering av eiendommer innenfor det utvidede området innen utgangen av februar 2015.

Kommunestyrets vedtak i sak 165/2024:

Alminnelig taksering utsettes. Gjeldende eiendomsskattetakster fra 2015 blir kontorjustert med 10 % (esktl. §8 A-4) ved utskrivning av eiendomsskatten for 2025.

Eiendomsskatten skal betales over 4 terminer (esktl § 25), dersom eier ikke har valgt månedlig fakturering av kommunale gebyrer.

Kommunestyrets vedtak i sak 128/2025:

Alminnelig taksering utsettes. Gjeldende eiendomsskattetakster fra 2015 som er kontorjusterte med 10 %, skal kontorjusteres med 10 % i 2026 (jf. esktl. § 8 A-4).

3. Takseringsprinsipp for de ulike typer eiendommer

3.1.Boligeiendommer

Metodikk for verdisetting av boliger:

1. Arealberegning:

Arealer registrert i Matrikkelen ligger til grunn for arbeidet.

Bruksarealet (BRA) er utregnet etter matrikkelinstruks (som forholder seg til Norsk Standard 3940).

2. Boligverdi:

For taksering av boliger benyttes objektivisert omsetningsverdi. Med objektivisert omsetningsverdi menes den verdi som eiendommen kan oppnå ved fritt salg. Eiendommens objektiviserte omsetningsverdi kan imidlertid avvike fra faktisk oppnådd salgspris eller takst.

Utgangspunktet for taksering er gjennomsnittlig omsetningsverdi for boliger i Sør-Varanger per 2013, beregnet til **kr 16 000 per kvm**.

Satsen på kr 16 000,- er redusert med 15 %. Det beregnes dermed kr 13 600,- pr kvm BRA.

Boligbrakker kr. 8 000,- per kvm

Garasjer/uthus/carport kr. 2 000,- per kvm

3. Bygningsfaktor:

Enebolig / rekkehus/ Flermannsboliger	111, 113, 121 – 124, 131- 136, 151 – 159, 162, 163	13 600,-
Enebolig m/ hybelleilighet, Boligblokker, Hybler/leiligheter i næringsbygg	112, 141 – 146	16 320,- (1,2)
Annet boligbygg (boligbrakke, sekundær reindrift)	193, 199	9 000,-
Garasjer, uthus, carport	181-183	2 000,-

* Tresifret tall refererer til bygningstype i matrikkelen.

4. Etasjefaktor:

Kjellerplan	0,4	
-------------	-----	--

Underetasje	0,6	For definisjon av de ulike plan, og arealberegning av disse, samt fastsettelse av de ulike faktorer, vises til Matrikkelinstruksen og "Statlige byggebestemmelser».
Hovedetasje	1,0	
Loftsplan	0,6	

I utgangspunktet vil garasje ha faktor 1, hovedetasje, men der hvor garasje har loft med BRA, vil dette arealet få faktor 0,6, jfr oversikten over.

5. Områdefaktor:

Sone 1	Kirkenes inkl. Skytterhusfjellet, Hesseng	Faktor 1,0
Sone 2	Elvenes (vest for fjorden), Sandnes og Bjørnevatn	Faktor 0,9
Sone 3	Jakobsnes, Storskog	Faktor 0,7
Sone 4	Svanvik, Høybuktmoen (til flyplass)	Faktor 0,5
Sone 5	Øvrige distrikter	Faktor 0,3

Områdenes avgrensning følger av vedlagte kart datert 29.09.2014.

Alt utenfor de avmerkete sonene, tilhører **Sone 5 – Øvrige distrikt**.

6. Skjønnsfaktor:

Nemnda skal, i tillegg til matematisk utregning, bruke skjønn ved taksering. Det kan vurderes ulike forhold som alder, generell tilstand, beliggenhet m.m. som kan ha innvirkning på markedsverdien av den enkelte boligen.

7. Hjelpemidler ved taksering:

Eiendommen skal i alle tilfeller besiktes.

Det benyttes besiktigelseskjemaer og takseringsskjemaer fra det dataprogrammet kommunen benytter til utskrivning av eiendomsskatt.

3.2.Fritidseiendommer

Metodikk for verdisetting av fritidsboliger:

1. Arealberegning:

Arealer registrert i Matrikkelen ligger til grunn for arbeidet.

Bruksarealet (BRA) er utregnet etter matrikkelinstruks (som forholder seg til Norsk Standard 3940).

2. Fritidsboligverdi:

For taksering av fritidsboliger benyttes objektivisert omsetningsverdi. Med objektivisert omsetningsverdi menes den verdi som eiendommen kan oppnå ved fritt salg. Eiendommens objektiviserte omsetningsverdi kan imidlertid avvike fra faktisk oppnådd salgspris eller takst.

Utgangspunktet for taksering er gjennomsnittlig omsetningsverdi for fritidsboliger i Sør-Varanger per 2013, beregnet til **kr 9 000 per kvm**.

Gammer/koier kr. 4 000,-

Garasjer/uthus kr. 2 000,-

3. Bygningstype:

Fritidsbygg, hytte, anneks	161, delvis 182	Kr. 9 000,-
Koie, seterhus, gammer	171, 172	Kr. 4 000,-
Garasjer, uthus, carport	Delvis 182, 183	Kr. 2 000,-

* Tresifret tall refererer til bygningstype i matrikkelen.

4. Etasjefaktor:

Kjellerplan	0,4	For definisjon av de ulike plan, og arealberegning av disse, samt fastsettelse av de ulike faktorer, vises til Matrikkelinstruksen og "Statlige byggebestemmelser».
Underetasje	0,6	
Etasjeplan	1,0	
Loftsplan	0,6	

I utgangspunktet vil garasje ha faktor 1, hovedetasje, men der hvor garasje har loft med BRA, vil dette arealet få faktor 0,6, jfr oversikten over.

5. Områdefaktor:

Sone 1	Hele kommunen	Faktor 1,0
--------	---------------	------------

6. Skjønnsfaktor:

Nemnda skal, i tillegg til matematisk utregning, bruke skjønn ved taksering. Det kan vurderes ulike forhold som alder, generell tilstand, beliggenhet m.m. som kan ha innvirkning på markedsverdien av den enkelte boligen.

7. Hjelpemidler ved taksering:

Eiendommen skal i alle tilfeller besiktiges.

Det benyttes besiktigelsesskjemaer og takseringsskjemaer fra det dataprogrammet kommunen benytter til utskrivning av eiendomsskatt.

3.3.Kombinasjonseiendommer

Dette er eiendommer som ofte er eldre landbrukseiendommer, hvor landbruket er lagt ned. På disse eiendommene finnes ofte en kombinasjon av ulike bygg, eks. våningshus, enebolig, fritidsbygg, garasje, etc.

For disse eiendommen blir hvert bygg taksert etter den bygningskoden den har, og dertil hvilken

sone den tilhører. For garasjer og uthus, takseres de etter om de er til bolig eller fritidsbolig.

For **bolig-, fritids- og kombinasjonseiendommer** takseres ikke tomt der eiendommen er bebygd.

3.4.Næringseiendommer

Metodikk for verdisetting av næringseiendommer:

Eiendommens objektiviserte omsetningsverdi, jf. eiendomsskatteloven § 8A-2:

Verdet av eiendommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.

Med objektivisert omsetningsverdi menes den verdi som eiendommen kan oppnå ved fritt salg. Eiendommens objektiviserte omsetningsverdi kan imidlertid avvike fra faktisk oppnådd salgspris eller takst.

Som utgangspunkt for taksering av næringseiendommer benyttes Holteprosjekt – Kalkulasjonsnøkkel for 2013, som grunnlag for estimert byggekostnader for ulike bygningstyper. Beløpet reduseres med 50 % da bygningsmassen som skal takseres er av ulik årgang og kvalitet.

Ved taksering av næringseiendom fastsettes følgende verdiparametere for å komme frem til eiendommens omsetningsverdi:

BYGNINGSGRUPPE:	BYGNINGSNUMMER:	KVM PRIS FOM 01.01.2015
Industri- og energiforsyningsbygninger	211, 212, 214, 216, 219, 221, 223, 229	10 000,-
Lagerbygninger, isolert	231-233, 239	6 700,-
Lagerbygninger, uisolert	231-233, 239	3 000,-
Fiskeri- og landbruksbygninger	241, 244, 245, 248, 249	500,-
Veksthus	243	1 000,-
Kontor- og forretning	311-313, 319, 321-323, 329, 330	10 500,-
Samferdsel/Kommunikasjon	411, 412, 415, 416, 419, 429, 439, 441, 449	10 500,-
Parkeringshus/etasjer	431	6 500,-
Hotell og restaurant	511, 512, 519, 521-524, 529, 531-533, 539	11 300,-
Kultur- og forskning	611-616, 619, 621, 623, 629, 641-643, 649, 651-655, 659, 661-663, 669, 671-675, 679	10 500,-
Helsebygning	710, 719, 721-723, 729, 731, 732, 739	11 300,-
Fengsel og beredskap	819, 821-825, 829, 830, 840	10 500,-

- Næringsbygg takseres etter dagens bruk, ikke bygningstype, der bygningstype er åpenbart feil.
- Dersom det foreligger informasjon om hvilken aktivitet som er i næringsbygget, eks. lager, verksted, kontor og hybler, skal disse arealene takseres i henhold til det bygningsnummeret aktiviteten tilsvarer.
- Taksering av landbruksbygninger gjelder kun for bygninger på landbrukseiendommer som ikke er i drift. Landbruksbygninger i drift fritas i h.h.t. § 5h i eiendomsskatteloven.
- Spesielle bygningstyper legges frem for sakkyndig nemnd som enkeltsaker. Årsak til fravik fra sjablontakst skal alltid begrunnes.
- Det benyttes samme områdefaktorer for næringsbygg som for boligeiendommer

Skjønnsfaktor:

Nemnda skal, i tillegg til matematisk utregning, bruke skjønn ved taksering. Det kan vurderes ulike forhold som alder, generell tilstand, beliggenhet m.m. som kan ha innvirkning på markedsverdien av den enkelte eiendommen.

Spesialområde:

Kaier: Takseres særskilt etter egne satser basert på markedsverdi av denne type bygg.

3.5. Verk og bruk

Verk og bruk verdsettes til objektivisert omsetningsverdi. Eiendomsskatten skal følgelig knytte seg til verdien av eiendommen objektivt sett, og ikke til den verdi eiendommen har for den aktuelle eier. Det følger av langvarig høyesterettspraksis at verdsettelsen som hovedregel skal skje på grunnlag av substansverdien. Ved verdsettelse etter substansverdien tas det utgangspunkt i den tekniske verdien, dvs. gjenanskaffelsesverdien med fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet.

Tomtekostnaden tillegges som næringseiendommer for å komme frem til en substansverdi. Det kan også være aktuelt å beregne den økonomiske verdien ut fra kapitalisering av faktiske eller skjønnsmessige leiepriser der dette er mulig i forhold til marked/anvendelighet. Leiepriser og/eller kapitaliseringsfaktor blir veid mot eiendommens attraktivitet og risiko, anvendelighet og marked. Dersom deler av bygningsmassen er av en slik art at den enkelt kan benyttes til andre formål, vil kapitalisert verdi legges til grunn.

Eiendomsskatteloven § 4 annet ledd regulerer hva som skal inngå i taksten som en del av verket og bruket:

«Bygningar og anlegg skal reknast saman med verket eller bruket når dei høyrer til eller trengst til verksdrifta. Arbeidsmaskinar og tilhøyrsløse og ting som kan setjast i klasse med slikt, skal derimot ikkje reknast med utan tingen er ein part av sjølvne føretaket.»

Hvorvidt maskiner og utstyr skal inngå i taksten til det enkelte verk og bruk beror på en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering basert på retningslinjer trukket opp gjennom rettspraksis.

3.6. Tomter

3.6.1. Ubebygde tomt fradelte til bolig

Tomteverdien til ubebygde tomt regulert/fradelte til bolig settes til kr. 70,00 pr. m².

Denne prisen korrigeres med de samme områdefaktorene som fremkommer over, punkt 3.1.5.

3.6.2. Ubebygde tomt til fritidsbolig

Tomteverdien til ubebygde tomt regulert/fradelte til fritidsbolig settes til kr. 30,00 pr. m².

Der tomten fremstår som et punktfeste, beregnes taksten for 1 dekar.

3.6.3. Bebygde og ubebygde næringsseiendom

Tomteverdien for ubebygde og bebygde selveiertomter regulert til næring eller knyttet til verk og bruk fastsettes etter følgende tabell og vedlagt kart merket «Næringsomter – Eiendomsskattesoner» datert 29.09.2014:

Tomtepris, næringsareal:

Havnenæreområder i Kirkenes – merket rødt	kr.	1 500,- per kvm
Handelsområder – merket grønt	kr.	750,- per kvm
Industriområder i Kirkenes, samt Prestøya – merket blått	kr.	375,- per kvm
Skytterhusfjellet, Hesseng	kr.	375,- per kvm
Sandnes, Bjørnevatn	kr.	250,- per kvm
Distriktene utenfor	kr.	150,- per kvm

3.7. Utmarksområder

Eventuelle andre utmarksområder verdsettes etter en konkret vurdering.

3.8.Eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt

3.8.1. Eiendomsskatteloven § 5

Fri for eiendomsskatt er:

- a) *Eigedom som staten eig, så langt*
 - *eigedomen vert nytta av Kongen eller kongehuset, Stortinget eller Regjeringa*
 - *eigedomen vert nytta til kulturelle føremål, slik som idrettsanlegg, musé, teater, skulpturar m.v.*
 - *eigedomen har historisk bygg eller anlegg*
 - *eigedomen vert nytta av Forsvaret til forsvarsanlegg, avgrensa leirområde eller militært øvingsområde*
 - *eigedomen tilhøyrrer staten sine samferdselsforetak så langt dei tener ålmennyttige føremål*
 - *eigedomen er vassfall, fabrikk eller anna føretak som staten eig og som tener ålmennyttige føremål*
- b) *Eigedom som høyrer til jernvegar til ålmenn bruk, så langt og så lenge eigedomen vert nytta i verksemda.*
- c) *Kyrkjer.*
- d) *Eigedomar som kommunen sjølv eig.*
- e) *Legasjons- og konsulateigedomar som ein annan stat eig, når den andre staten fritek norsk eigedom for tilsvarende skatt hjå seg.*
- f) *Eigedom som statens lufthamnselskap eig, i same omfang som fritaket for statens eigedom etter bokstav a femte strekpunkt.*
- g) *Eigedom som helseforetak eig, i same omfang som fritaket for statens eigedom etter bokstav a sjette strekpunkt.*
- h) *Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytta slik drift.*
- i) *Ikkje utbygde delar av Finnmarkseiendommen sin grunn i Finnmark fylke. Dette fritaket gjeld likevel ikkje tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.*
- j) *Område som er vedteke verna som nasjonalpark eller naturreservat i medhald av lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven). Fritaket gjeld også for område verna som nasjonalpark eller naturreservat etter den tidlegare lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern. Fritaket gjeld ikkje bygning med tomt og tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.*
- k) *Lavproduktiv grunneigedom som staten eig direkte eller indirekte, så langt den tener ålmennyttige føremål. Fritaket gjeld ikkje bygning med tomt og tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.*

3.8.2. Eiendomsskatteloven § 7

Ihht eiendomsskatteloven kan kommunestyret unnta følgende eiendommer:

- a) Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.*
- b) Bygning som har historisk verdi.*
- c) Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.*
- d) Bygning og grunn i visse luter av kommunen.*

Dette kapittel vedtas av kommunestyret, og justeres årlig etter budsjettmøte.