



SYKKYLVEN

Sykkylven kommune

**Rammer og retningslinjer
i samsvar med lov om eigedomsskatt
Vedteke av skattetakstnemnda 9. april 2018**



Innhald

1. KVA DOKUMENTET OMFATTAR	5
2. YTRE RAMMEVILKÅR.....	6
2.1. JURIDISKE RAMMER	6
2.2. POLITISKE RAMMER	6
2.3. TEKNOLOGISKE RAMMER.....	7
3. TAKSERINGSMETODE.....	7
3.1. FAKTA OM EIGEDOMEN	7
3.2. VURDERING AV EIGEDOMEN	7
3.3. HANDTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIGEDOM.....	8
4. SAKKUNNIG NEMNDS HOVUDRAMMER FOR TAKSERINGA	8
4.1. HOVDRETNINGSLINER:	8
4.2. OM GROVKORNHEIT	9
4.3. EIGEDOMANE SOM SKAL TAKSERAST	9
4.4. ELEMENT SOM INNGÅR I OMGREPET "FAST EIGEDOM"	10
4.5. GRUPPERING AV EIGEDOMAR	10
4.5. GARDSBRUK.....	10
5. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGAR	10
5.1. KVALIFISERT SJABLONGTAKSERING.....	11
5.2. BRUK AV KORREKSJONS PROTOKOLL.....	12
6.1. DOKUMENTASJON AV FAKTA FEIL.....	12
7. RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED OPPSITTARANE.....	12
7.1. ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON.....	13
7.2. KRAV TIL KUNNSKAP	13
8. SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG.....	13
9. OPPLÈGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL.....	14
9.1. FEIL OG FEILOPPRETING	14
9.2. BEHANDLING AV KLAGER.....	14

Orientering

Innan 01.07.2018 skal Sykkylven kommune ha skrive ut eigedomsskatt i samsvar med vurderingar og takstar. Sykkylven kommunestyre har vedtatt at eigedomsskatt skal skivast ut på skatteklassane bustadeigedomar og fritidseigedomar.

Frå kommunestyrevedtak, sak 80/17 – Årsbudsjett 2018 – økonomiplan 2018-2021, punkt 15

15. Det vert innført eigedomsskatt for år 2018. Heimel for vedtaket er eigedomsskattelova §§ 2 og 3.

I medhald av eigedomsskattelova § 3 skal følgjande utskrivingalternativ nyttast for skatteåret 2018:

§ 3 g) faste eigedomar i heile kommunen, unnateke verk og bruk og annan næringseigedom.

Skattesatsen er 2 promille, jf. eigedomsskattelova § 13. Det vert innført eit botnfrådrag på kr 2.200.000 i eigedomsskatten for alle sjølvstendige bustaddelar i faste eigedomar som ikkje vert nytta i næringsverksemd.

Eigedomsskatten skal betalast i to terminar, jf. eigedomsskattelova § 25.

Ved taksering og utskriving av eigedomsskatt nyttar kommunen tidligare vedtekne Skattevedtekter, jf. eigedomsskattelova § 10.

For primærbustader skal formuesgrunnlag frå Skatteetaten nyttast der slikt er fastsett.

Med utgangspunkt i dette vedtaket har Skattetakstnemnda (Sakkunnig nemnd, jf eigedomsskattelova §8) fastsett nye «Rammer og retningsliner i samsvar med lov om eigedomsskatt»

Dette dokumentet trekk opp rammer og retningsliner for synfaring og enkelttakseringar i Sykkylven kommune i perioden fram til neste alminnelege taksering som normalt vil skje etter ein tiårsperiode. Dokumentet er resultatet av ein prosess der takstnemnd og kommunens administrasjon har delteke.

Utgangspunktet for taksering av eigedomane er referert i eigedomsskattelovas § 8A-2:

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

1. Kva dokumentet omfattar

Dette dokumentet tar stilling til:

Metode

Val av vurdering og takseringsmetode er eit viktig val som påverkar likebehandlinga, totalkostnadene i prosjektet og kostnadene i samband med daglig drift i etterkant av prosjektet.

Ytre rammebetingelsar

Det ligg føre tre sett ytre rammebetingelsar som takstnemnd må forhalde seg til.

Desse er:

- Dei juridiske rammene som ligg føre for takseringsarbeidet
- Dei politiske rammene kommunestyret i Sykkylven kommune har trekt opp
- Dei muligheitene og begrensningane teknologien (dvs dataprogrammet som handterer takstane) gir

Overordna rammer sett av sakkunnig nemnd

Gjennom dette dokumentet trekk sakkunnig nemnd opp rammer som synfaringmedarbeidarane skal halde seg innanfor ved taksering.

Slike rammer er:

- Gruppering av eigedomar
- Gjennomsnittlege verdiar for eigdomsgrupper (sjablongverdiar)
- Verdiforskjellar i ulike delar av skattesone (sonefaktor kan vurderast)

Dersom rammene avvik ved enkelttakseringar, må dette grunnast særskilt når takstforslaget vert lagt fram for den sakkunnige nemnda.

Retningsliner for bruk av såkalt 'kvalifisert sjablongtaksering' og kommentarar ved synfaring av einskildeigedomar

Dokumentet trekk opp retningsliner for vurderingar av den enkelte eigedom. Dersom desse retningslinjene vert fråvekne, skal dette grunnast særskilt.

Rammer for kommunikasjon med oppsittarane

Dokumentet tar stilling til hovudopplegg for kommunikasjonen med oppsittarane og andre aktørar i kommunen.

Kvalitetssikring

Ein viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. Gjennom innhaldet i dette dokumentet tar takstnemnda stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

Praktisk behandling i sakkunnig nemnd

Dokumentet skisserer opplegg for behandling av forslag til enkelttakster i takstnemnda.

Behandling av klager på takst

Ved gjennomføring av ei skattetaksering vil det kome inn klager på resultatet den einkilde skattytar mottar i form av utskrive skatt. Klaga kan anten gå på der ein peiker på feil i grunnlaget eller usemje med vurderingane som er gjort. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for feilhandtering og behandling av klager på skatt.

2. Ytre rammevilkår

2.1. Juridiske rammer

Lovverket, uttalar frå finansdepartementet og andre juridiske miljø og rettsavgjerder trekk opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt.

Området er komplekst da lov av 1975 berre delvis er vedtatt tatt i bruk.

Problemstillingar som spesielt er vurdert i samband med dette dokumentet er:

- Fritak frå eigedomsskatt
- Gardsbruk
- Seksjonerte eigedomar og burettslag
- Tomter utan oppgitt areal

2.2. Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påverkar takseringsarbeidet. Det gjeld:

Skattesone

Kommunestyret har gjort vedtak om utskriving av eigedomsskatt i heile Sykkylven kommune.

Alle eigedomar innanfor dette området som fell inn under eigedomsskattelova § 3g skal takserast med unntak av eigedomar som får fritak frå eigedomsskatt i samsvar med eigedomsskattelova §5 og §7.

Vedtekter

Sykkylven kommune har vedtatt vedtekter som trekk opp rammer for arbeidet knytt til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt.

Jf. Kommunestyrevedtak i sak 80/17, punkt 15:

Ved taksering og utskriving av eigedomsskatt nyttar kommunen tidligare vedtekne Skattevedtekter, jf. eigedomsskattelova § 10.

Vedtektene avklarar m.a. at kommunen skal nytte synfaringsmedarbeidarar og takstmenn som legg fram forslag til takstar på eigedomane til sakkunnig nemnd.

Rammer og retningslinjer for eigedomsskatt i Sykkylven kommune 2018 framlegg

Tidsrammer

Takstnemnda skal være ferdig med vurdering og taksering innan 30. Juni 2018.

Fritak

Fritak for eigedomsskatt gjeld for eigedomar ifølgje fritaksreglar i eigedomsskattelovgivinga

Skattesats

Kommunestyret tar kvart år stilling til skattesats for eigedomsskatt. Skattesatsen skal vere i intervallet 2 – 7 promille, men skal ikkje overstige 7 promille. For kommunar som innfører eigedomsskatt skal satsen første året settast til 2 promille. Det er innført eit botnfrådrag på kr 2 200 000.

2.3. Teknologiske rammer

Kommunen nyttar KomTek eigedomsskattemodul, eit IT-verktøy for handtering av eigedomsskatt som tar utgangspunkt i matrikkelen og som kan overføre data til faktureringsystemet kommunen nyttar.

Det er teke utgangspunkt i eigedomsgrupperingane i Matrikkelen

3. Takseringsmetode

Kommunen har valgt å taksere etter ein metode som bygg på:

- Fakta om eigedomen
- Vurderingar av eigedomen

3.1. Fakta om eigedomen

Fakta om eigedomen er:

- Eigartilhøve (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Tomtestorleik, m² når denne går fram av Matrikkelen
- Bygningstypar og bygningsstorleikar med arealtal for kvar etasje

Faktaopplysningar om tomt og bygninga vert henta frå matrikkelen som er eit offisielt register over Grunneigedomar, Adresser og Bygningar.

Når det gjelder areal på bygningar, tar ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innanfor ytterveggane på bygningen.

3.2. Vurdering av eigedomen

Eigedomane vert vurdert gjennom generelle vurderingar som vert trekt opp i dette dokumentet og spesielle vurderingar som vert gjort ved synfaring.

Generelle vurderingar:

Skattetakstnemnda har vedteke slike soner når det gjeld «beliggenheit» for bustadeigedomar:

- Området som i kommunedelplanen, vedteke av kommunestyret 28. juni 2010, er definert som «Det utvida sentrumsområdet» vert sett som god beliggenheit,
- Ramstaddal og Hundeidvik vert sett som Under middels.
- Resten Middels.

Nemnda er samd i at eigenskapar ved den einkilde eigedomen kan føre til at ein eigedom som grunna området han ligg i, likevel får ei anna vurdering når det gjeld beliggenheit.

Det vert innført arealintervall for bygningar.

Spesielle vurderingar:

Gjennom synfaringa vurderer synfaringsmedarbeidar om det er:

- Lokale tilhøve **rundt** eigedomen som medfører korreksjon av takstverdien.
- Tilhøve **på** eigedomen som medfører korreksjon av takstverdien.

Vurderingane som vert gjorde ved synfaring skal følge rammer og retningslinjer takstnemnda har trekt opp.

3.3. Handtering av fakta og informasjon om den enkelte eigedom

Kommunen har eit datasystem for handtering av eigedomsskatt. (KomTek Eskatt).

4. Sakkunnig nemnds hovudrammer for takseringa

4.1. Hovudretningslinjer:

Sakkunnig nemnd i Sykkylven kommune ber om at ein legg tre retningslinjer til grunn for vurderingane ved synfaring:

- **Ver prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekk opp prinsipp som ein må være tru mot i forslag til enkelttakstar.
- **Aksepter "grovkornheit"**. Besiktigelsen vil for bustader og fritidsbustader vere ei utvendig synfaring som gir grovkorna vurderingar.
- **Vær varsom**. Utvendig synfaring gir oss et 'grovkorna' beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerheit. Eventuelle tilhøve som påverkar verdien av den enkelte eigedom skal kome oppsittar til gode.

4.2. Om Grovkornheit

Også likningsverdiene fastsett av Skatteetaten er særskilt grovkorna.

Likningsverdiene vert der fastsett slik:

Pris per kvadratmeter leiligheit eller bustad, spredtbebyggd eller tettbyggd, korrigerert for alder:

- Hus/leiligheit bygd før 1980
- Hus/leiligheit bygd 1981 – 2005
- Hus/leiligheit bygd etter 2005

Storleik på tomt vert ikkje teke omsyn til.

To hus med like stort areal får same likningstakst om det eine er bygd i 1900 og det andre er bygd i 1980.

Døme hus i Sykkylven, tettbyggd, 200 kvm primærareal

Byggeår	Likningstakst	Formuesgrunnlag	Fom.grl korr/takst
1900-1980	609 127	2 436 508	1 949 000
1981-2005	733 505	2 934 020	2 347 000
2006-2016	850 390	3 401 560	2 721 000

Formuesgrunnlag/korrigerert takst er Formuesgrunnlag x 0,8. (20 prosent reduksjon)

Legg merke til at for dei som betaler eigedomsskatt etter takstar fastsett av Skatteetaten, 200 kvm primærareal, er det berre kr 772 000 i skilnad når det gjeld Skatteetatens takstar for eit hus bygd i 1900 og eitt bygd i 2016. Utan botnfrådrag ville denne skilnaden utgjere kr 1 544 i utskriven eigedomsskatt.

I tilfellet over vil botnfrådrag kr 2 200 000 medføre at av desse husa ikkje får utskrive eigedomsskatt, eller særskilt låg eigedomsskatt i høve tidlegare.

Byggeår	Fom.grl korr/takst	Botnfrådrag	Korrigerert skattegrl.	Eigedomsskatt
1900-1980	1 949 000	-2 200 000	0	0
1981-2005	2 347 000	-2 200 000	147 000	294
2006-2016	2 721 000	-2 200 000	521 000	1 042

Den grovkornheita Skatteetaten nyttar i sitt arbeid, må også speglast i dei kommunal fastsette takstane.

4.3. Eigedomane som skal takserast

Alle faste eigedomar i Sykkylven kommune som fell inn unnder eigedomsskattelova § 3g skal synfarast/takserast med unntak av eigedomar som har fritak.



SYKKYLVEN

Ved særskilt sak vil stiftingar/institusjonar samt foreningar og idrettslag bli gitt høve til å søke kommunen om fritak.

Private barnehagar i kommunen skal fritakast av hensyn til prinsippet om likeverdig behandling med kommunale barnehagar.

Nybygde hus vert fritekne for eigedomsskatt inntil formuesgrunnlag frå Skatteetaten ligg føre.

4.4. Element som inngår i omgrepet "fast eigedom"

Eigedommane som skal takserast kan bestå av to hovudelement:

- Tomt
- Bygningar

4.5. Gruppering av eigedomar

Utgangspunktet for gruppering av eigedomar som skal takserast, er bygningstypene i matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon. Sakkunnig nemnd i Sykkylven kommune ønskjer å gruppere eigedomane slik:

Einebustad, tomannbustad (110, 120, 130, 190, 113, 140, 150) unntatt bustattype112
Fritidsbustad (160, 170 og 522)
Garasje, annekst og uthus (180)
Tomt

4.5. Gardsbruk

Bustaddelen på landbrukseigedomar:

1. Bustaddelen med ev. tilhøyrande garasje og naturleg arrondert tomt på landbrukseigedomar blir taksert. Naturleg arrondert tomt vert i utgangspunktet sett til 1 daa per bustadbygning.
2. Bustaddelen på landbrukseigedomar med konsesjonsplikt og delingsforbod blir taksert lågare enn ordinære bustadar. Dette er i samsvar med departementet sine anbefalingar, jf. Finansdepartementet sitt brev datert 10. mars 2006 til Norges Bondelag, og jf. brev datert 12. juni 2007 frå Finansdepartementet til Landssammenslutningen for vasskraftkommunar (LVK).
3. Andre bygningar som blir brukt til fritidsformål fell utanom fritaket og skal skattleggast som fritidsbustad med tomt.
4. For eigedomar nemnt under punkt 2 vert det gitt ein reduksjonsfaktor på 0,5.
5. Våningshus/bustad som ikkje lenger er eigna til bruk, blir fritatt frå skattlegginga. Eigedomsskattekontoret får fullmakt til å slette takstar som kjem inn under dette, punkt 5.

5. Rammer for enkelttakseringar



For å sikre likebehandling, har sakkunnig nemnd ønskt å trekke opp rammer for taksering av enkelteigedomar.

For alle bustad- og fritidseigedomar som får utskrive eigedomsskatt skal det gjennomførast utvendig synfaring. Rammene nedanfor er retningsgivande.

5.1. Kvalifisert sjablongtaksering

Takstnemnd nyttar arealintervall (byggningsareal) i takseringsarbeidet slik:

Bustad- og fritidsbustader:

Kommunestyret i Sykkylven kommune har vedtatt å nytte Skatteetatens formuesgrunnlag for utskriving av eigedomsskatt på bustader. Oppdaterte formuesgrunnlag vert årleg lasta ned fra Skatteetatens heimeside. Det er gått inn datautleveringsavtale med Skatteetaten for dette.

Det vil vere bustadeigedomar som av ulike årsakar ikkje får berekna eit formuesgrunnlag av Skatteetaten, og desse må da verdsettast av kommunen sjølv (nemnda).

Eigedomar som ikkje har formuesgrunnlag er som følgjer:

- Fritidseigedomar
- Bustaddel av landbruks- og skogbrukseigedomar
- Bustadeigedomar som ikkje har innrapportert areal (P-rom) til Skatteetaten
- Bustaddel i kombinasjonsbygg der heile bygget er registrert i matrikkelen (eigedomsregisteret) som næringsbygg.
- Bustader som tilhøyrrer organisasjonar/institusjonar

- Kvalifisert sjablongtaksering:

Takstverdiar vert sett direkte basert på synfaring og kalibrering med tilgjengeleg statistisk informasjon om prisar og formuesgrunnlaget.

Begrunnelsen for taksten vert dokumentert ved at bustaden vert vurdert i høve til tre beliggenheitsnivå, fire standardkategoriar, og i fire arealintervall:

Beliggenheit	God	Middels	Under middels	
Standard	Høg	God	Middels	Under middels
Arealintervall bustad	<80 m ²	80 – 140 m ²	141 – 200 m ²	>200 m ²
Arealintervall fritidsbustad	<60 m ²	60 – 100 m ²	101 – 140 m ²	>140 m ²

Faktor (ytre) - del av beliggenheit - vert påverka av desse tilhøva:

- Tilkomst/tilgjengelighet (manglande kjøreveg for bil til eigedomen)
- Trafikkale høve
- Utsikt og soltilhøve

5.2. Bruk av korreksjonsprotokoll

Alle eigedomar er lagt inn i KomTek med en såkalla korreksjonsprotokollverdi (dvs takstverdi)

Andre rammer for Besiktigelse av bustad- og fritidseigedomar

6. Synfaring av bustad- og fritidseigedomar

6.1. Dokumentasjon av faktafeil

Dersom synfaringsmedarbeidar oppdagar avvik i eigedomsfakta i høve til takseringsgrunnlaget, skal synfaringsmedarbeidar rapportere dette til Sykkylven kommune slik at administrasjonen kan korrigere eventuelle feil.

Det er eigedomen som objekt som skal takserast.

Det vert ikkje lagt verdimeisig vekt på eigedomens ev. utbyggingspotensial.

Det er eigedomen som objekt slik han står fram pr 1. januar 2018, som skal takserast.

Bygningar som ikkje er ferdigstilt pr 1. januar kvart år vert ikkje medteke i skattegrunnlaget før ferdigstilling har skjedd.

Privatrettslige avtalar og heftelsar skal ikkje vektleggast ved taksering

Det er eigedomen som objekt som skal takserast. Kven som drar nytte av eigedomen gjennom eksempelvis private avtalar, skal ikkje vurderast. Eksempelvis vil ein avtale om burett ikkje påverke eigedomsskattetaksten.

Festetomter skal vurderast som sjølveigartomt

Statlege og kommunalt eigde AS

Alle organisasjonar som før var del av kommunens eller statens verksemd og som no er omdanna til offentleg eigde AS og dermed eigne, juridiske organisasjonar, skal betale eigedomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjonar dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikkje eintydig seier noko anna.

Kva eigedomar som skal ha fritak iht. eigedomsskattelovas § 7.

Sakkunnig nemnd vedtar kva eigedomar som skal fritakast etter eigedomsskatteloven § 7.

7. Rammer for kommunikasjon med oppsittarane

Sakkunnig nemnd er ansvarlig for skatten som vert lagt ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at oppsittarane får informasjon om korleis takseringa er gjennomført.

Rammer og retningsliner for eigedomsskatt i Sykkylven kommune 2018 framlegg

7.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønskjer det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin eigen eigedom når det gjeld metode for verdifastsetting og faktagrunnlag. (Stutt grunngjeving)
- Sykkylven kommune informerer om problemstillingar som erfaringsmessig er av interesse for oppsittarane.
- Sykkylven kommune krev skriftlige henvendelsar fra oppsittarane når det gjeld henvendelsar om faktafeil, der dei dokumenterer feila.
- Sykkylven kommune utarbeider et eige opplegg for kommunikasjon i samband med utlegging av takstar til offentleg ettersyn.
- Kommunen bør informere sine innbyggjarar om §7 i lov om eigedomsskatt slik at innbyggjarane i størst mulig grad har informasjon om kva lova seier og kva kommunestyret har vedtatt om bruk av §7.

Sykkylven kommune utarbeider eigen plan for kommunikasjon med skattytarane.

Denne bygg på følgjande:

- Kommunikasjon gjennom brev, epost og direkte henvendelsar til kommunen.
- Det vert lagt opp til fullt innsyn for oppsittar når det gjeld grunnlaget for eigedomen han/ho eig. Dette skjer i samband med melding om skatt og takst/offentleg ettersyn.
- Informasjon om at ved skattytars eventuelle klage vert det ei heilt ny vurdering og verdisetting. Den nye taksten kan dermed være verdimeisig lågare eller høgare enn den opphavlege.

7.2. Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med publikum skal opplæring slik at dei kan informere om:

- Lovgrunnlag og viktige element i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som sakkunnig nemnd trekker opp, med dette også
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eigedomar
 - Metode for arealberekning
 - Sjablongar som nytta
 - Metode for vurderingar av eigedommane

8. Saksbehandling av takstforslag

Takstnemnda får tilsendt tilfeldig utvalde skattosedlar for kontroll. Nemndmedlemmene gir melding om eigedomar som dei ønskjer skal gjennomgåast spesielt i møte med takstfirmaet som er engasjert av kommunen og takstnemnda.

9. Opplegg for behandling av klager på takst og feil

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikre likebehandling av oppsittarane. Behandlinga av takstar bør få sterkt kvalitetsfokus. Ved sida av den enkelte oppsittar har også formannskapet klageadgang på takstar fastsatt av sakkunnig nemnd. Praktisk opplegg for klagebehandling kan kommunen ta stilling til når resultatet frå offentlig ettersyn ligg føre.

9.1. Feil og feiloppretting

Ved feilretting av takst skal skattytar få nye tre vekers klagefrist på ny takst.

Spesielt for saker der det vert påvist feil i faktagrunnlaget, vert administrasjonen gitt rett til å korrigere og gi svar til klagar på vegne av sakkunnig nemnd om at faktagrunnlag og takst er retta opp.

Klager får då ny frist for å klage på korrigert takst.

9.2. Behandling av klager

Administrasjonen skal ha eit opplegg for klagebehandling:

- Journalføre alle klager og henvendelsar om feil
- Kategorisere klager og henvendelsar om feil.