

Bømlo kommune

Retningslinjer for eideomsskattetaksering



Vedteke av sakkunnig nemnd 14.02.2023

Bømlo, 14.02.2023

Audun Halleraker
Leiar

A blue ink signature of Audun Halleraker, written in a cursive style.

Tove Lise A. Aasheim
Medlem

A blue ink signature of Tove Lise A. Aasheim, written in a cursive style.

Terje Olav Nesse
Medlem

A blue ink signature of Terje Olav Nesse, written in a cursive style.

Innhold

Retningslinjer for eigedomsskattetaksering i Bømlo kommune	3
Rettsgrunnlag	3
Verdsetjingsnorm	3
Takseringsmetode.....	3
Retningslinenes karakter og verkeområde	3
1. Takseringsmetode.....	4
1.1 Fakta om eigedomen.....	4
1.2 Vurderingar.....	5
2. Retningslinjer for eigedomsskattetaksering	5
2.1 Avgiftsareal:	5
2.2 Kvadratmeterprisar	6
2.3 Indre faktor (IF)	7
2.3.1 Praktisk bruk av indre faktor	7
2.4 Ytre faktor (YF).....	7
2.4.1 Retningslinjer for justering av ytre faktor:	8
2.5 Sonefaktor (SF).....	8
2.6 Ulike føresegner	8
2.6.1 Taksering av tomt på bebygd eigedom.....	8
2.6.2 Taksering av ubebygd tomt	8
2.6.3 Taksering av garasjar og bygningar under 15 kvm	9
2.6.4 Taksering av naust og rorbuer	9
2.6.5 Seksjonerte eigedomar og burettslag	9
2.6.6 Landbruk	9
2.6.7 Næring og energianlegg	9
2.6.8 Nye boliger uten formuesgrunnlag.....	10
2.7 Formel takstutrekning.....	10
2.7.1 Steg 1, utrekning av avgiftsareal bygningar:	10
2.7.2 Steg 2, utrekning av matrikkelbidrag til takst:	10
2.7.3 Steg 3, takstutrekning.....	10
3 Sakkunnig nemnd sitt takstvedtak.....	10
Vedlegg: Sonekart	10

Retningslinjer for eigedomsskattetaksering i Bømlo kommune

Rettsgrunnlag

Etter eigedomsskattelova § 8 A-3 andre og fjerde ledd skal dei skattepliktige eigedomane i kommunen takserast av ei nemnd oppnemnd av kommunestyret.

Retningslinjene skal sikre korrekte takstnivå og likehandsaming av skattytarane, og er eit naudsynt verktøy i nemnda sitt arbeid.

Verdsetjingsnorm

Etter eigedomsskattelova § 8 A-2 første ledd skal takstverdien fastsetjast til det beløp det må reknast med at eigedomen ut frå si «innretning, bruksegenskap og beliggenhet», kan bli avhenda for ved fritt sal under vanlege omsetningstilhøve, det vil seie eigedomens alminnelege omsetjingsverdi.

Takseringsmetode

Prisopplysningar frå tidlegare sal, prisstatistikkar og databasar, samt lokalkunnskap dannar grunnlaget for takseringsmetoden.

Alle eigedomar som vert taksert av kommunen skal synfarast. Bustad- og fritidseigedomar vert normalt berre synfart utvendig. Næringseigedomar vil ved behov også synfarast innvendig.

Fakta grunnlag kombinert med vurderingar bidrar til ei individuell handsaming av alle eigedomar.

Retningslinenes karakter og verkeområde

Retningslinenes kvadratmeterprisar og føringar for faktorsetjing vert normalt lagt til grunn. Men kan fråvikast dersom dei i einskildtilfelle vil føre til ein takst som nemnda vurderer er klårt uriktig sett i høve til lovas verdsetjingsnorm eller prinsippet om likehandsaming.

Etter eigedomsskattelova § 8 A-3 første ledd skal eigedomsmassen som hovudregel takserast kvart tiande år. Retningslinjene skal nyttast gjennom heile takstperioden, inntil neste hovudtaksering («alminneleg taksering»).

1. Takseringsmetode

Taksten byggjer på:

- Fakta om eigedomen
- Vurderingar av eigedomen

Taksten er bygd opp slik:

Fakta
«matrikkelbidrag til takst»

Vurderingar
 $IF \times YF \times SF$

Takst

IF = Indre forhold, sjå punkt 1.2.

YF = Ytre forhold, sjå punkt 1.2.

SF = Sonefaktor, sjå punkt 1.2.

1.1 Fakta om eigedomen

Fakta om eigedomen er:

- Eigarforhold (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Type eigedom
- Tomtestorleik
- Bygningstypar og bygningsstorleik med arealtal for kvar etasje
- Faste installasjonar (gjelder berre energianlegg)

Faktaopplysningar om tomt og bygningar vert henta frå matrikkelen. Matrikkelen er Noregs offisielle register over fast eigedom, under dette bygningar, bustadar og adresser. Registreringar i matrikkelen skjer i samsvar med registreringsinstruks utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjeld areal på bygningar, vert det teke utgangspunkt i bruksareal (BRA), dette er arealet innanfor yttervegg. Arealet vert målt per etasje, kor etasjane vert gruppert slik:

- Kjellar
- Underetasje
- Hovudetasje
- Loft

For nærare skildring av etasjedefinisjonar og arealmåling vert det vist til Statens Kartverks Instruks for registrering av Matrikkeldata.

Fakta om den einskilde eigedom gjev samla eit såkalla «matrikkelbidrag til takst». Sjå avsnitt 2.1-2.2 for nærare skildring.

1.2 Vurderingar

Eigedomar inkludert påståande bygningsmasse vurderast gjennom tre ulike faktorar:

- Indre faktor (IF): forhold **på** eigedomen (hovudsakleg relatert til bygningane sin tekniske standard, vedlikehaldsbehov etc.).
- Ytre faktor (YF): forhold **omkring** eigedomen (til dømes: moglegheit for tilkopling til straumnett, vatn og avlaup etc.)
- Sonefaktor (SF): eigedomen si **beliggenheit** i kommunen. Det er her utarbeidd egne sonekart for bustadeigedomar, sjå vedlegg.

Utøving av skjønn i vurderingane av kvar faktor er omgjeve av rammene skildra i avsnitt 2.3-2.5.

2. Retningslinjer for eigedomsskattetaksering

2.1 Avgiftsareal:

Avgiftsareal reknast ut etter følgjande oppsett for einebustadar, tomannsbustadar, rekkehus og fritidsbustadar. Bruksareal per etasjetype vert gonga med faktoren i tabellen.

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje 1	1,0
Hovudetasje øvrig	0,8
Loft	0,6
Loft uinnreia	0,3
Underetasje	0,6
Underetasje 112-bygg	0,8
Kjellar	0,3

Unntak:

- Garasjar/uthus/anneks, naust og rorbuer har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Terrassehus og store bustadbygg har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Næringsbygg har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Avvik i etasjefaktor vil kome fram for eigedomssinnehavar på skattesetel (til dømes; underetasje har funksjon som kjellar).
- Garasjar integrert i bustadar takserast som garasjar, og trekkast ut av avgiftsarealet.
- Naustareal integrert i bustadar/fritidsbustadar takserast som naust klasse 2, og trekkast ut av avgiftsarealet.

2.2 Kvadratmeterprisar

Nedanfor følger kvadratmeterprisar per eigedoms- og bygningstype. Prisane er oppgjeve per kvadratmeter **avgiftsareal**, og **før** korreksjon for vurderingar (IF, YF og SF).

Kvadratmeterprisane kan avvike frå tabellen, avvik vil framkome for eigedomssinnehavar på tilsendt skattesetel.

Kvadratmeterprisar er basert på prisopplysningar frå tidlegare sal, prisstatistikkar og databasar, samt lokalkunnskap og prøvetakseringar.

Eigedoms- og bygningstypar	Eining	Pris
Bustad og fritid		
Einebustad, tomannsbustad(111-124 + 162,163)	Kvm	22 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131,133,136)	Kvm	22 000
Terrassehus, store bustadbygg, leiligheitar(135,141-146)	Kvm	25 000
Fritidsbustadar, Rorbu (161,171,172,524,529)	Kvm	22 000
Bustadgarasjar og uthus (181-183)	Kvm	3 000
Carport	Kvm	1 500
Anneks / sovehytte	Kvm	12 000
Naust, båthus, sjøbu (183,241,244,249) Kl.3	Kvm	18 000
Naust, båthus, sjøbu (183,241,244,249) Kl.2	Kvm	6 000
Naust, båthus, sjøbu (183,241,244,249) Kl.1	Kvm	3 000
Tomt bustad («normaltomt»)	Kvm	200
Tomt fritid	Kvm	200
Tomt naust	Per eigedom	300.000
Næring		
Industri (210-219)	Kvm	6 000
Lagerbygning (230-239)	Kvm	5 000
Uisolert lager, kaldt lager	Kvm	3 000
Ope lager (carport)	Kvm	1 500
Landbruksbygningar (240-249)	Kvm	0
Kontor- og forretningsbygg (300-399)	Kvm	9 000
Samferdsels og kommunikasjonsbygningar (400-499)	Kvm	9 000
Parkeringshus (431)	Kvm	2 000
Hotell og restaurant (500-519 og 531-539)	Kvm	9 000
Bygning for overnatting, camping etc. (151-159)	Kvm	6 000
Kultur, forskingsbygningar, skoler (600-699)	Kvm	9 000
Helsebygningar (700-799)	Kvm	9 000

Fengselsbygningar, beredskapsbygningar mv (800-899)	Kvm	9 000
Brakkeriggjar (kontor- og overnattingsbrakker)	Kvm	6 000
Rubbhall (plasthall)	Kvm	1 000
Kaianlegg, næring	Per løpemeter	10 000
Tomt næring	Kvm	200

2.3 Indre faktor (IF)

Indre faktor vert nytta for å vurdere forhold **på** eigedomen. Bygningsmassen på eigedomen vil vere styrande for fastsetjing av indre faktor.

Funksjonalitet, standard og kvalitet vil variere frå bygg til bygg, ein tar her utgangspunkt i tabellen under. Tabellen er berre retteiande, kvart bygg og kvar eigedom vil bli vurdert individuelt. Eigedomar med fleire bygg vil bli vekta til en felles faktor.

Bygg tatt i bruk	Indre faktor
2018 eller seinare	1,0
2010 - 2017	0,9
1998 - 2009	0,8
1986 - 1997	0,7
1960 -1985	0,6
Før 1960	0,5

Indre faktor vurderast i trinn på 0,05.

Indre faktor vurderast ikkje på naust. For næringsbygg er ikkje alderstabell brukt, men funksjonalitet, standard og kvalitet avgjer indre faktor.

2.3.1 Praktisk bruk av indre faktor

Tilstand, grad av vedlikehald, eventuell renovering og standardheving av bygningsmassen vil inngå i ei heilskapsvurdering av indre faktor, og faktor vil då kunne avvike frå retteiande tabell.

Totalrenoverte bygg kan vurderast **opp** til faktor 1,0 uavhengig av opphavsleg byggjeår.

Renoveringsobjekt kan vurderast **ned** til faktor 0,2 uavhengig av byggjeår.

Rivingsobjekt kan vurderast **ned** til faktor 0.

2.4 Ytre faktor (YF)

Ytre faktor vert nytta for å vurdere forhold **omkring** eigedomen.

Korrigerer av ytre faktor nyttast hovudsakleg på fritidsbustadar, men kan ved spesielle forhold og justerast for andre typar eigedomar.

Dei fleste bustadeigedomar vil få normal ytre faktor = 1,0.

2.4.1 Retningslinjer for justering av ytre faktor:

- Ikkje innlagt straum vil kunne gi eit trekk på 0,1.
- Ikkje innlagt vatn og kloakk vil kunne gi eit trekk på 0,2.
- Spesielle positive eller negative forhold omkring eigedomen som plassering, utsikt, solforhold vurderast ikkje på synfaring.
- Det er gitt ein reduksjon i takst for konsesjonspliktige landbrukseigedomar. Reduksjonen er på 20%, og er gjort synleg i ytre faktor, der YF vert sett ned med 0,2.
- Fritidsbustad (161) og rorbu nærare enn 50 meter frå sjø får +0,2

2.5 Sonefaktor (SF)

Det er utarbeidd sonekart for bustadeigedomar, sjå vedlegg. Andre typar eigedomar takserast med sonefaktor 1.

Bustadsone:	Område	Faktor
Sone 1	Svortland	1,2
Sone 2	Urang-Bjørkåsen, Rubbestadneset, Moster	1,1
Sone 3	Sentrale Bømlø, Langevåg	1
Sone 4	Andre delar	0,9

2.6 Ulike føresegner

2.6.1 Taksering av tomt på bebygd eigedom

For eigedomar bebygd med bustad, fritidsbustad og garasje/uthus takserast tomt etter reell storleik. Ei øvre grense setjast til 1 mål. Det gjeld ikkje eigedomar med leilegheitsbygg, burettslag, rekkehus og liknande.

For eigedomar utbygd med næringsbygg takserast tomt etter reell storleik. På næringseigedom der store delar av tomten ikkje kan brukast takserast den del av tomt som er opparbeidd og/eller i bruk.

Nausteigedom takserast med fastpris på tomt.

2.6.2 Taksering av ubebygd tomt

Ubebygd tomt for bustad og fritid takserast til kroner 0.

Utparsellerte tomter for næring som ikkje er bygd på, under dette eigedomar under utvikling, takserast per kvadratmeter.

Større grunneigedomar kan takserast på skjønsmessig grunnlag.

2.6.3 Taksering av garasjar og bygningar under 15 kvm

Bygg under 15 kvm vil normalt sett ikkje få takst. Dette gjeld ikkje naust, rorbu eller campinghytter.

2.6.4 Taksering av naust og rorbuer

Naust vert delt opp i tre forskjellige kategoriar.

Klasse 3 er normalt nyare naust, eller eldre naust som er tydeleg oppgradert.

Klasse 2 er eit enkelt naust, oftast uisolert og berre for oppbevaring.

Klasse 1 er eit svært enkelt naust med svært låg teknisk verdi.

- For naust med sum areal over 40 m² reduserast overskytande areal med 50%
- For naust med sum areal over 150 m² takserast overskytande areal til kr. 0.
- For eigedom med berre naust (eller naust og andre bygningar med lågare sjablong) takserast tomt med fastpris «Tomt naust», sjå 2.2

Eventuell reduksjon i avgiftsareal vil for eigedomsinnehavar kome fram på tilsendt skattesetel.

Rorbu er søkt om og godkjent som fritidsbustad og takserast som annan «bustad & fritid». Sjå avsnitt 2.1-2.2 for nærare skildring.

2.6.5 Seksjonerte eigedomar og burettslag

Seksjonerte eigedomar vil takserast som ei heilheit, deretter vert taksten fordelt etter eigarbrøk og lagt på den einskilde seksjon. I dei tilfelle kor dette gjev eit unyansert forhold samanlikna med faktiske verdiar, vil en takser seksjon for seksjon.

I burettslag der burettslaget eig eigedomen vil heile eigedomen bli taksert som ei eining. Skattesetel og rekning vert sendt til burettslaget.

2.6.6 Landbruk

Konsesjonspliktig landbrukseigedom vil få ein 20% reduksjon i takst. Sjå avsnitt 2.4.1.

Landbruksbygg er friteke for eigedomsskatt jf. eigedomsskattelova § 5 h.

Landbruksbygg nytta til andre føremål enn landbruk, under dette bustadar, fritidsbustadar, garasjar for privatbil og andre næringsbygg vil likevel bli taksert. Tilhøyrande tomt vert taksert til 1 mål per eigedom.

2.6.7 Næring og energianlegg

Næring og energianlegg takserast etter dei same kvadratmeterprisane. Alternativ utrekningsmetode vil kunne nyttast der dette er hensiktsmessig.

For energianlegg kor utstyr skal inngå i takst, vil utstyret bli taksert på bakgrunn av teknisk substansverdi.

Kaianlegg takserast med kr 10.000 per løpemeter.
Marina og kommersiell småbåthamn kan takserast på skjønsmessig grunnlag.

2.6.8 Nye bustadar utan formuegrunnlag

Nye bustadar utan formuegrunnlag vert taksert kommunalt fram til formuegrunnlag frå Skatteetaten ligg føre.

2.7 Formel takstutrekning

Formlane nedafor syner ei forenkla framstilling av takstutrekninga. Det kan i tillegg vere justeringar i form av protokollar, m.m. Eventuelle justeringar av takst vil for den einskilde eigedomsinnehavar kome fram på tilsendt skattesetel.

2.7.1 Steg 1, utrekning av avgiftsareal bygningar:

$$\text{Kvadratmeter per etasje} \times \text{tilhøyrande etasjefaktor} = \text{Avgiftsareal}$$

- For naust med sum avgiftsareal over 40, vil overskytande avgiftsareal reduserast med 50%.

2.7.2 Steg 2, utrekning av matrikkelbidrag til takst:

$$(\text{Avgiftsareal} \times \text{kvadratmeterpris}) + \text{tomt} = \text{Matrikkelbidrag til takst}$$

2.7.3 Steg 3, takstutrekning

$$\text{Matrikkelbidrag til takst} \times IF \times YF \times SF = \text{Eigedomens pårekna omsetningsverdi}$$

Fakta
«matrikkelbidrag til takst»

Vurderingar
IF x YF x SF

Takst

3 Sakkunnig nemnd sitt takstvedtak

Sakkunnig nemnd fastset takstvedtak for den einskilde eigedom ut frå ei vurdering av forslag til takst, fotografi av eigedomen og synfararane sitt forslag til faktorsetting.

Vedlegg: Sonekart

- Sonekart bustad



