



Volda kommune

Rammer og retningslinjer for verdsetjing/taksering av eigedomar i Volda kommune Med verknad frå 1.januar 2019

Vedtatt av sakkunnig nemnd i møte 13.06.2019

Volda, 13.06.2019

Svein Arnesen, leiar

Atle Svellingen, nestleiar

Oddny Vatnehol, medlem

Innholdsliste

1. KVA DOKUMENTET OMFATTAR.....	4
2. YTRE RAMMEVILKÅR	5
2.1. JURIDISKE RAMMER.....	5
2.2. POLITISKE RAMMER.....	5
2.3. TEKNOLOGISKE RAMMER	6
3. TAKSERINGSMETODE	6
3.1. METODIKK FOR VERDSETJING AV BUSTADAR, BUSTADDEL PÅ LANDBRUK- /SKOGBRUKSEIGEDOMAR:	6
3.2. METODIKK FOR VERDSETJING AV FRITIDSBUSTADAR:	7
3.3. METODIKK FOR AREALMÅLING AV BUSTADAR, BUSTADDEL AV LANDBRUK- /SKOGBRUKSEIGEDOMAR OG FRITIDSBUSTADAR:	8
3.4. METODIKK FOR VERDSETJING AV NÆRINGSEIGEDOMAR:.....	8
3.5. METODIKK FOR VERDSETJING AV EIGEDOM SOM IKKJE KAN TAKSERAST SOM NÆRINGSEIGENDOM (VURDERT SOM VERK OG BRUK FRAM TIL 2019):	10
3.6. METODIKK FOR VERDSETJING AV GRUNNEIGEDOM UTAN BYGG	11
4. SAKKUNNIG NEMND SINE HOVUDRAMMER FOR TAKSERINGA	11
4.1. HOVUDRETNINGSLINER:	12
5. SAKSHANDSAMING AV TAKSTFORSLAG	12
6. OPPLÈGG FOR HANDSAMING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL.....	12
6.1. HANDSAMING AV KLAGER	12
6.2. FEIL OG FEILOPPRETNING.....	12

Grunnlag

Innan utgangen av juni 2014 skal Volda kommune ha skrive ut eigedomsskatt i samsvar med nye vurderingar og takstar. Dette dokumentet trekkjer opp rammer og retningslinjer for synfaring og enkelttakseringar i Volda kommune i perioden fram til neste alminnelige taksering som normalt vil skje etter ei tiårsperiode. Dokumentet er resultatet av en prosess der sakkunnig nemnd, administrasjon og kommunen sin rådgjevar Verditakst AS har deltatt.

Grunna ei lovending i med verknad frå 01.01.2019 så er dokumentet revidert i 2019. Endringa omhandlar i hovudsak at uttrykket «verk og bruk» går ut av eigedomsskattelova.

Verdsetjing frå kommunen

For å kome fram til eit mest mogleg riktig eigedomsskattegrunnlag, må alle eigedomar som er omfatta synfarast (sjå om bustadar under). Dette skal resultere i eit eigedomsskattegrunnlag som ikkje må blandast saman med ein tradisjonell verditakst. Loven seier at eigedomen sin verdi skal setjast til det beløp som ein kan anta at eigedomen kunne omsetjast for ved fritt sal, såkalla omsetnadsverdi. Det vert ikkje lagt verdimeisig vekt på eigedommens ev utbyggingspotensial. Det er eigedomen som objekt slik den er pr 1. januar 2014, som vert taksert.

Utgangspunktet for taksering av eigedomane er referert i eigedomsskatteloven § 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 salstillhøve ved fritt sal.»

Eigedomsskattegrunnlaget byggjer på faktaopplysningar og skjønsmessige vurderingar. Dei skjønsmessige vurderingane tek opp både generelle forhold rundt eigedomar og spesielle forhold som påverkar verdien. Forhold som vert lagt vekt på er lokalisering, sol- og støyforhold, utsikt, bygninga og tomta sin tilstand.

Det er den sakkunnige nemnda som vedtar retningslinene for fastsetting av eigedomsskattegrunnlaget. Vidare er det sakkunnig nemnd som vedtek eigedomsskattegrunnlaget og då taksten for eigedomane i kommunen. Taksten for eigedomane står fast normalt i ei periode på 10 år.

Omtaksering og taksering av nye skatteobjekt

Ved omtaksering og taksering av nye skatteobjekt skal dei same retningslinjer for taksering nyttast. Verdiane skal settast til det same nivået som ved siste alminnelige taksering (2014).

Verdsetjing av bustadeigedomar

Kommunestyret i Volda kommune har vedtatt å nytte Skatteetatens bustadverdiar (formuesgrunnlag*) for utskriving av eigedomsskatt på bustader. Oppdaterte bustadverdiar vert lasta ned årlig frå Skatteetaten si heimeside.

**Eigedomsskattelova nyttar uttrykket formuesgrunnlag, mens Skatteetaten kallar det for bustadverdi. Formuesgrunnlag og bustadverdi betyr altså akkurat det same.*

Det vil være bustadeigedomar som av ulike årsaker ikkje får berekna ein bustadverdi av Skatteetaten, og desse må da verdsetjast av kommunen sjølv (nemnda). Eigedomar som ikkje har bustadverdi er som følgjer:

- Fritidseigedomar
- Bustaddel av landbruks- og skogbrukseigedomar
- Bustadeigedomar som ikkje har innrapportert areal (P-rom) til Skatteetaten
- Bustaddel i kombinasjonsbygg der hele bygget er registrert i matrikkelen (eigedsregisteret) som næringsbygg.
- Bustad som tilhøyrer organisasjonar/institusjonar

1. Kva dokumentet omfattar

Dette dokumentet tek stilling til:

Metode

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

Ytre rammevilkår

Det ligg føre tre sett ytre rammevilkår som den sakkunnige nemnda må halde seg til. Desse er:

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

Overordna rammer sett av sakkunnig nemnd

Gjennom dette dokumentet trekkjer sakkunnig nemnd opp rammer som dei som gjer synfaringa skal holde seg innanfor ved taksering.

Slike rammer er:

- Kategorisering av eigedomar (fritids-, bustad-, bustaddel av landbruks- og skogbrukseigedomar, næringseigedomar, verk og bruk og ubebygd grunneigedom)
- Fastsetting av arealintervall for bygningar meint for bustadformål
- Fastsetting av standard på bygningsmassen (lav/normal/god/høy)
- Verdifaktor - lokalisering (berre for bustadar/bustaddel av landbruks- og skogbrukseigedomar) m.o.t. avstand til kommunesentrum, skule, butikk etc (usentral/middels/sentral)
- Verdifaktor for lokalisering i forhold til sol/utsikt/nærleik til for eksempel sjø etc (låg/middels/god)

Dokumentet trekkjer opp retningslinjer for vurderingar av den enkelte eigedom. Dersom det vert avvik frå desse retningslinene, skal dette grunnjevar særskilt.

Kvalitetssikring

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

Praktisk handsaming i sakkunnig nemnd

Dokumentet skisserer opplegg for handsaming av forslag til enkelttakstar i sakkunnig nemnd.

Handsaming av klager på takst

Ved gjennomføring av ei skattetaksering vil det kunne kome inn klager på skattesetelen den enkelte skatteytar mottek i form av utskreven skatt. Klagen kan anten gå på der ein peiker på feil i grunnlaget eller usemje i vurderingane som er gjort. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for feilhandtering og handsaming av klager på skatt.

2. Ytre rammevilkår

2.1. Juridiske rammer

Lovverket, fråsegner frå Finansdepartementet, andre juridiske miljø og rettsavgjerdsler trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt. Problemstillingar som spesielt er vurdert i samband med dette dokumentet er:

- Eigedomar som vert vurdert fritatt frå eigedomsskatt
- Verdsetjing av bustaddel landbruks- og skogbrukseigedomar
- Verdsetjing av bustaddel i kombinasjonseigedomar (næring/bustad) som ikkje er seksjonerte

2.2. Politiske rammer

Skattesone

Kommunestyret i Volda kommune vedtok 19.12.2013 å innføre eigedomsskatt for all fast eigedom i heile kommunen. Alle skattepliktige eigedomar skal takserast ved kommunens sakkunnige nemnd, med unntak av eigedomar som har bustadverdi og eigedomar som er automatisk fritatt frå eigedomsskatt i samsvar med eigedomsskatteloven § 5.

Vedtekter

Volda kommune har i kommunestyremøte 31.10.2013 vedtatt vedtekter som trekkjer opp rammer for arbeidet knytt til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt. Vedtektene avklarar bl.a. at kommunen skal nytte medarbeidarar til synfaring og takstmenn som legg fram forslag til takstar på eigedomane til sakkunnig nemnd.

Tidsrammer

Takstane skal ligge føre ultimo mai 2014 og sakkunnig nemnd skal vere ferdig med takstvedtak slik at det er ca 3 veker for administrasjonen å utarbeide eigedomsskatteliste og skattesetel/faktura.

2.3. Teknologiske rammer

På tidspunktet for utarbeiding av dette dokumentet nyttar kommunen KomTek eigedomsskattemodul. Det er eit IT-verktøy for handtering av eigedomsskatt som tek utgangspunkt i matrikkelen (eigedomsregisteret), og som kan overføre data til faktureringsystemet kommunen nyttar. Det er tatt utgangspunkt i eigedomsgrupperingane i matrikkelen.

3. Takseringsmetode

Kommunen har valt å taksere etter ein metode som byggjer på:

- Fakta om eigedomen
- Vurderingar av eigedomen

3.1. Metodikk for verdsetjing av bustadar, bustaddel på landbruk-/skogbrukseigedomar:

Eigedomen sin objektiverste omsetnadsverdi

Med objektiverst omsetnadsverdi er det meint den verdi som eigedomen kan oppnå ved et normalt sal.

Det er fastsett ein reduksjon i taksten for konsesjonspliktige eigedomar. Dette fordi slike eigedomar ikkje kan omsettast fritt. Reduksjonen er på 20 % .

For verdsetjing av bustaddel på landbruk-/skogbrukseigedomar og bustadar som ikkje har oppgitt bustadverdi, vil bustadverdi frå Skatteetaten for andre bustadar i området vere med i vurderinga.

Følgjande forhold påverkar takstverdien av eigedomen:

- Lokalisering
- Standard
- Areal (intervall)
- Lokalisering i forhold til kommunesentrum, skule, butikk etc

Disse parameterane er inndelt i følgjande intervall:

Lokalisering: Under middels, Middels, God

Standard: Låg, Middels, God, Høg

Arealintervall (overslag P-rom): <50 m², 50-70m², 70-90m², 90-110m², 110-130m², 130-160m², 160-200m², >200m².

P-rom kan ikkje fastsettast nøyaktig utan innvendig synfaring. Då det ved eigedomsskattetaksering berre vert utført utvendig synfaring, er det gjort eit overslag på dette arealet.

Lokalisering i forhold til kommunesentrum, skule, butikk etc: Mindre sentral, Middels, Sentral.

Eigedomsskattetakst kan ikkje på noen måte seiast å vere rein matematikk. Basert på verdiane over (byggnings- og tomteverdi) og takstmannen sitt skjøn vil dette samla danne grunnlag for den enkelte takst.

3.2. Metodikk for verdsetjing av fritidsbustadar:

Eigedommens objektiviserte omsetnadsverdi

Med objektivisert omsetningsverdi er det meint den verdi som eigedomen kan oppnå ved eit normalt sal.

For å avgjere om ein eigedom er å sjå på som ein fritidsbustad eller ikkje, har Verditakst AS lagt til grunn den bruk som synes mest naturleg slik eigedomen stod fram på tidspunktet for synfaringa.

Følgjande forhold påverkar takstverdien av eigedomen:

- Lokalisering
- Standard
- Areal (intervall)

Disse parameterane er inndelt i følgjande intervall:

Lokalisering: Under middels, Middels, God

Standard: Låg, Middels, God, Høg

Arealintervall (overslag P-rom): <50 m², 50-70m², 70-90m², 90-110m², 110-130m², 130-160m², 160-200m², >200m².

P-rom kan ikkje fastsettast nøyaktig utan innvendig synfaring. Då det ved eigedomsskattetaksering berre vert utført utvendig synfaring, er det gjort eit overslag på dette arealet.

Eigedomsskattetakst kan ikkje på noen måte seiast å vere rein matematikk. Basert på verdiane over (byggnings- og tomteverdi) og takstmannen sitt skjøn vil dette samla danne grunnlag for den enkelte takst.

3.3. Metodikk for arealmåling av bustadar, bustaddel av landbruk-/skogbrukseigedomar og fritidsbustadar:

Volda kommune nyttar bustadverdiane frå Skatteetaten for å verdsette bustadar. Bustadverdien tek utgangspunkt i bustaden sine Primærrom (P-rom).

Definisjon på P-rom er: Opphaldsrom i bustad, dvs. kjøkken, stove, soverom, bad, vaskerom, entré, arbeidsrom, trimrom o.l. Trapp mellom P-rom vert også som primærrom. Garasje, tekniske rom, garderobe, uinnreidd kjellarrom/loft, bodar og andre typar oppbevaringsrom vert ikkje som P-rom.

P-rom kan ikkje avgjerast/målast utan innvendig synfaring, derfor vert det lagt til grunn antatt/vurdert P-romsareal for bustadar-/fritidsbustadar som er vurdert ved synfaring/takst.

3.4. Metodikk for verdsetjing av næringseigedomar:

Til faste eigedomar vert rekna bygningar og tomt som høyrer til, huslause grunnstykke som hagar, lykkjer, vassfall, laste-, opplags- eller arbeidstomter, bryggjer og liknande og likeeins næringseigedom. Til næringseigedom vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, industrielle verk, steinbrot, losse- og lasteplassar og liknande arbeids- og driftsstader samt kontorlokale, butikk, hotell og serveringsstad mv.

Eigedomen sin objektiviserte omsetnadsverdi

Med objektivisert omsetningsverdi er det meint den verdi som eigedomen kan oppnå ved eit normalt sal. Følgjande verdiparameter vert nytta for å kome fram til eigedommen sin omsetnadsverdi:

1. Marknadsmessig vurdert leigemeterpris avhengig av arealtype (lager, verkstad, kontor etc)
2. Ledig / eigarkostnadar vert vurdert i % av årlig brutto leige (vert fråtrekt årlig brutto leige)

3. Fastsetjing av kapitaliseringsfaktor (speglar av eigedomen sin attraktivitet som investeringsobjekt; låg kapitaliseringsfaktor gir høgare verdi enn høg faktor – ref $1/x$)

Næringseigedom vert oppfatta av dei fleste som ei investering, som for eksempel verdipapir, bankinnskot – verdien av ein eigedom er relatert til årlig netto inntekstoverskot, kapitalisert.

Kapitalisering av årlige netto leigeinntekter gir eigedomen si marknadsverdi.

Parameter for verdsetjing av næringseigedomar:

1. Leigepris.

Kva årlig leigeinntekt genererer eigedomen? Årlig brutto leige kjem fram ved kva ein kvadratmeter av bebygd areal kan leigast ut for i den opne marknaden (ofte omtalt som leigemeterpris – kr / m² pr år)

	Låg kr/m ² pr år	Middels kr/m ² pr år	Høg kr/m ² pr år
Kontorbygg	600	900	1 200
Lagerbygg	150	500	800
Butikk	400	600	1 300

2. Eigarkostnader / ledig areal.

Fullt utleigd bygning i ein marknad der tilbod og etterspurnad er i balanse – tilsvarar ledig areal på ca 4- 5%. Fastslå kor stor del av bygninga sine Forvaltning, Drift og Vedlikehaldskostnader (FDV) som IKKJE kan fordelast på leigetakar, men er sokalla eigarkostnader.

Eigarkostnader er kostnader som:

- a. Vedlikehaldskostnader utvendig
- b. Vedlikehaldskostnader innvendig (på fellesareal)
- c. Forsikring (bygning)
- d. Utsifting av tekniske anlegg som ikkje lenger økonomisk sett let seg vedlikehalde på ein forsvarlig måte
- e. Administrasjonskostnader (forvaltning, revisjon med meir)

Desse eigarkostnadane kan i sum utgjere frå 15 – 20% av årlig brutto leige. Samla vil sjablonmessig vurdert eigarkostnadar og ledig lokale utgjøre ca 20 % (5% + 15%). Er derimot ledig areal stort vil dette prosenttalet auke frå 20 til 60 - 70%. Med ledig her er meint MARKNADSMESSIG vurdert ledige lokale og ikkje faktisk ledige. Det kan vere tilfelle der gardeigar er ein dårlig forvaltar.

Dette vil, dersom ein skal legge faktisk ledig lokale til grunn, i nokre tilfelle "premiere" slike gardeigarar.

3. Forrentningsprosent / kapitalisering.

I økonomisk samanheng er dette ei utrekning av kapitalverdien på et visst tidspunkt av ei serie betalningar over ei tidsperiode, dividert med eit avkastningskrav. Desto meir attraktiv ein eigedom er, dess lågare kapitaliseringsfaktor ($X / 0,8$ gir større eigdomsverdi enn $X / 0,9$). Ytterpunkta her er den "risikofrie" investering som for eksempel plassering av kapitalen i ein bank m/ tilhøyrande 4 – 5% rente – mot ei risikofylt investering som for eksempel vil gi eit avkastningskrav på det mangedobbelte av ei investering i bank.

Ved vurdering av kapitaliseringsfaktor vert det lagt vekt på:

- eigedomen si lokalisering og eksponering
- tomta
- bygning sin tekniske og vedlikehaldsmessige stand
- bygninga sitt innemiljø
- bygninga sin effektivitet
- kva bygninga kan tilpassast til og fleksibilitet

Krav til kapitaliseringsrenta er vurdert mot:

- realrente*
- forretningsmessig risiko
- attraktivitet i marknaden.

* Langsiktig statsobligasjonsrente	ca. 3,5 %
<u>Gjennomsnittleg inflasjonsutvikling</u>	ca. 2,5 %
Realrente	ca. 1,0 %

Ved forretningsmessig risiko på for eksempel 10,0 % vil gi et avkastningskrav på 11,0%.

Det er i hovudsak dei "lange renter" og "Swap-rente" (finansiell transaksjon der to aktørar avtaler å byte kontantstamar over tid) som styrer transaksjonar innan nærings eigedom. Disse rentene har i seinare tid vore relativt stabilt på ca. 3,25 – 3,5%.

3.5. Metodikk for verdsetjing av eigedom som ikkje kan takserast som nærings eigendom (vurdert som verk og bruk fram til 2019):

Stortinget vedtok i desember 2017 endringar i eigedomsskattelova, og dermed kommunen sine moglegheiter til å krevje eigedomsskatt på verk og bruk. I hovudsak betyr dette at dei fleste eigedomar som før 2019 vart taksert som verk og bruk vert no taksert som en nærings eigendom. Den største endringa som følge av at takseringsmetodikken vart endra ligg i at fast utstyr og installasjonar ikkje lenger skal vere med i takstgrunnlaget.

Endringane i lova vart gjennomført ved at godt som alle verk og bruk som har takstgrunnlag i 2018 ble taksert på nytt som næringsseigedom før utskrivinga av eigedomskatt 1. mars 2019. Endringa i takstgrunnlaget, særskilt takstgrunnlag, skal verte fasa ut over ei periode på sju år.

For dei eigedomane som ikkje kan eller bør takserast som vanleg næringsseigedom etter avkastningsprinsippet kan substansverdi og berekningsmetodar brukt i tidlegare verk og bruk takster verte nytta. Dette gjeld eigedomar som det ikkje er mogleg å finne ein objektiv omsetningsverdi på. Det kan vere på grunn av at det ikkje er eit marknad for eigedommen som utleige eller salsobjekt. Masseuttak og masseførekomstar må også verte taksert etter tidlegare brukte reglar.

Vasskraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og petroleumsanlegg så langt de er omfattet av petroleumsskatteloven verte skilt ut og vil vere eit nytt utskrivingsalternativ. For desse særskilte anleggstypane skal reglar om verk og bruk frå før 2019 verte videreført.

3.6. Metodikk for verdsetjing av grunneigedom utan bygg

Verdsetjing av grunneigedom utan bygg (bustad-, fritid- og næringsseigedom) vert påverka av følgjande forhold:

- Areal
- Lokalisering

For bustadgrunneigedom:

- Lokalisering i forhold til kommunesentrum, skule, butikk etc

For næringsgrunneigedom:

- Om det kviler hefte eller andre atterhald på eigedommen.

Verdien av bustad- og fritidseigedomar er fastsett til;

Bustadtomter		
	Sentral	Usentral
< 2 dekar	200 000	50 000
2-5 dekar	500 000	125 000
5-10 dekar	1 000 000	250 000

Fritidstomter	
	Verdi
God lokalisering	200 000
Mindre god lokalisering	50 000

4. Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa

4.1. Hovudretningsliner:

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

- **Ver prinsipiell** (likebehandling)
- **Aksepter ”grovkorna” synfaring** Synfaringa vil for bustad-, fritidseigedomar og næringseigedomar vil vere ei utvendig synfaring som gir grovkorna vurderingar.
- **Ver varsam** Utvendig synfaring gir eit ‘grovkorna’ avgjerdsgrunnlag som kan gi usikkerheit. Eventuelle forhold som påverkar verdien av den enkelte eigedom skal kome eigaren til gode.

5. Sakshandsaming av takstforslag

- Sakkunnig nemnd får tilsendt eit utval av takstar for kommentar/innspel m.o.t. verdsetjing. Dette for å kvalitetssikre at takstane har dei rette takstnivå.

6. Opplegg for handsaming av klager på takst og feil

Offentlig ettersyn og handsaming av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikre lik handsaming av eigarane. Handsaming av takstar bør få sterkt kvalitetsfokus. Ved sidan av den enkelte eigar har også formannskapet høve til å klage på takstar fastsett av sakkunnig nemnd. Praktisk opplegg for klagehandsaming kan kommunen ta stilling til når resultatet frå offentlig ettersyn ligg føre.

6.1. Handsaming av klager

- Klage på takst skal handsamast av sakkunnig nemnd
- Klage der sakkunnig nemnd ikkje gjev medhald, vert sendt klagenemnda for endeleg avgjerd.
- Klagenemnda kan oppretthalde sakkunnig nemnd sin takst, eller dei kan redusere eller auke skattetaksten
- Saker som er avgjort av klagenemnda, kan berre prøvast rettsleg.
- Klage har ikkje utsetjande verknad.

Klage på eigedomsskatt fastsett etter bustadverdien på eigedomen skal handsamast og avgjerast av Skatteetaten.

6.2. Feil og feiloppretting

Ved feilretting av takst skal eigar få nye seks vekers klagefrist på ny takst.

Spesielt for saker der det vert påvist rekne- og/eller skrivefeil, får eigedomsskattekontoret fullmakt til å korrigere og gje svar til klagar på vegne av sakkunnig nemnd om at feilen er retta opp. Sakkunnig nemnd skal informerast.