



Eiendomsskatt i Værøy kommune - Retningslinjer for taksering 2017-2027

Retningslinjene ble vedtatt av sakkyndig nemnd 21.juni 2017

1 Bakgrunn

Med hjemmel i lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane § 2 vedtok kommunestyret den 15. desember 2015 å innføre eiendomsskatt i Værøy kommune fra og med 1. januar 2017.

28. april 2016 ble det oppnevnt medlemmer til sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd, jf. KS 031/16. Følgende medlemmer ble oppnevnt:

Sakkyndig nemnd:

Leder: Kent Bensvik
Nestleder: Adrian Hardy
Medlem: Sara Mathisen - erstattes av Aina Johansen i perioden juni 2017-juni 2018
Vara: Håvard Bjerkeli
Vara: Jill Arntsen
Vara: Tatjana Eikseth

Sakkyndig nemnd fastsetter med dette retningslinjer om den nærmere fremgangsmåten ved taksering av eiendommer i Værøy i kommune.

2 Generelt

Nemnda følger de til enhver tid gjeldende regler blant annet i eiendomsskatteloven, forvaltningsloven og kommuneloven.

Det er i tillegg vedtatt egne eiendomsskattevedtekter for sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd. Vedtektene ble vedtatt 28.04.2016, jf. KS 031/16.

I henhold til eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd skal verdien settes til det beløpet som en må gå ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap og beliggenhet kan bli avhendet for under vanlige salgsforhold ved fritt salg.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 gir anvisning på at en ved verdsettelsen skal frem til eiendommens objektiviserte omsetningsverdi. Dette betyr at en skal verdsette eiendommen ut fra dens verdi, objektivt bedømt, og ikke ut i fra verdien eiendommen har for den aktuelle eieren. Dette er ikke den prisen en kan oppnå i markedet, men en tenkt pris som fremkommer når en ser bort fra særlige forhold knyttet til den enkelte eiers utnyttning av eiendommen.

Festede tomter skattlegges på fester dersom eiendommen er tinglyst.

Alle eiendommer som takseres skal befares utvendig. For verk og bruk skal eiendommen i tillegg befares innvendig slik at maskiner og anleggsdeler kan tas i betraktning.

For annen næringseiendom skal innvendig befaring bare finne sted i den utstrekning det anses nødvendig for å danne seg et tilfredsstillende bilde av eiendommens objektiviserte omsetningsverdi.

3 Bolig- og fritidseiendommer

3.1 Utgangspunkter for takseringen

For boligeiendommer med formuesgrunnlag fra skatteetaten benyttes disse som grunnlag for takseringen, jf. eiendomsskatteoven § 8 C-1. For øvrige bolig- og fritidseiendommer vedtas nærværende retningslinjer for taksering.

3.2 Takstprinsipper

Bolig- og fritidseiendommer uten formuesgrunnlag sjablongtakseres med utgangspunkt i en fastsatt kvadratmeterpris som varierer med brukstype.

Sjablongverdiene er satt etter innhentet opplysninger av omsatte eiendommer i Værøy kommune og andre kommuner som det er naturlig å sammenligne seg med, samt gjenanskaffelsesverdier. Det er også foretatt sammenligninger av eiendommer med formuesgrunnlag og vurdert m² også på disse.

Sjablongverdiene nedenfor i punkt 3.3 gjelder per m² bruksareal (BRA).

Taksator vil basert på innhentede opplysninger og konkret befaring vurdere eiendommens objektiviserte verdi for eiendomsskatteformål. Dette innebærer også vurdering av ulike faktorer for eventuell justering av grunnlaget.

Faktorer som skal vurderes er som følger:

- Indre faktor; Bygningsmessig standard, alder, funksjonalitet.
- Ytre faktor; Beliggenhet, infrastruktur.

I tillegg skal taksator gjøre en helhetlig vurdering som i størst mulig grad hensyntar det generelle takstnivået i kommunen og at taksten skal kunne gjøres gjeldende for hele takstperioden, som i utgangspunktet er 10 år.

Verdimålingstidspunktet skal være 1. januar 2017.

For eiendommer på Mostad settes ytre faktor generelt til 0,5 grunnet manglende infrastruktur. Konkret vurdering kommer i tillegg.

3.3 Sjablonger

Bolig og fritidseiendommer:

(Herunder rekkehus, bolig m/leilighet, sjøhus, hytte, rorbu, mm):	pr m ²	kr 8.000,-
Tilleggsbygg m/boligpreg, anneks e.l. fastsettes som for bolig	pr m ²	kr 8.000,-
Garasje, uthus, naust, mm.	pr m ²	kr 1.500,-
Carport frittstående	pr m ²	kr 1.000,-
Tomtepriser ubebygde tomter	pr stk	kr 50 000,
Tomteareal tilknyttet boenhet	pr stk	kr 50 000,-

4 Næringseiendommer

4.1 Generelle utgangspunkter for taksering av alminnelige næringseiendommer

Alminnelige næringseiendommer takseres ved hjelp av fastsatte sjablonger for ulike eiendomstyper.

Verdien på bebygde eiendommer skal ta utgangspunkt i at tomtene er fullt utnyttet, med mindre det er sannsynlig at eiendommen har en høyere verdi på grunn av relevant utnyttingspotensial.

Ved takseringen tas det utgangspunkt i bygningenes faktiske bruk. Benyttes bygningene til flere formål, skal den takseres forholdsmessig etter de ulike arealene.

Tomteverdien kommer i tillegg til verdien av bygg på eiendommen.

Sjablongverdiene er satt etter innhentet opplysninger om omsatte næringseiendommer i Værøy Kommune og andre kommuner som det er naturlig å sammenligne seg med, samt gjenanskaffelsesverdier. Det er også vurdert gjengs leiepriser for de forskjellige bruksenheter som er kapitalisert.

Kapitaliseringsrenten er basert på 10 års statsobligasjonsrente med fradrag for inflasjon og med tillegg av investeringsrisiko for næringseiendommer, tillegg for risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på de forskjellige eiendommer, tillegg for byggrisiko som gjenspeiler forhold med bygningen når det gjelder tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende, mm.

Taksator vil basert på innhentede opplysninger og konkret befaring vurdere eiendommens objektiviserte verdi for eiendomsskatteformål. Dette innebærer også vurdering av ulike faktorer for eventuell justering av grunnlaget.

Faktorer som skal vurderes er som følger

- Indre faktor; Bygningsmessig standard, alder, funksjonalitet,
- Ytre faktor; Beliggenhet, infrastruktur.

I tillegg skal taksator gjøre en helhetlig vurdering som i størst mulig grad hensyntar det generelle takstnivået i kommunen og at taksten skal kunne gjøres gjeldende for hele takstperioden, som i utgangspunktet er 10 år.

Verdimålingstidspunktet skal være 1. januar 2017.

De fastsatte sjablongene, jf. punkt 4.3 gjelder per m² bruksareal (BRA).

Festede tomter skattlegges på fester dersom eiendommen er tinglyst.

4.2 Informasjon om eiendommene

Før taksering gjennomføres skal det innhentes informasjon om eiendommene. Informasjonen hentes fra offentlige registre, og fra eiendommens eier ved behov.

Mangler det opplysninger på befaringsdagen, kan befaringen likevel gjennomføres dersom de manglende opplysningene ikke er av betydning for gjennomføringen. Taksørene må i så tilfelle notere at informasjon mangler. Før utkast til takst ferdigstilles må nødvendig informasjon foreligge, være kontrollert og hensyntatt.

4.3 Sjablonger

	Pris
Lagerbygning isolert	Kr 2500,-
Lagerbygning uisolert	Kr 2000,-
Kontor og forretning	Kr 4000,-
Næringslokaler/industri	Kr 4000,-
Hotell, internat og restaurant	Kr 4000,-
Samferdsel og kommunikasjonsbygning	Kr 2500,-
Åpent lager, plasthaller, brakkerigger	Kr 1000,-
Tomtepriser næring	Kr 50,-
Tomt bebygd med hjeller	Kr 75,-

5 Verk og bruk

Verk og bruk skal som hovedregel verdsettes til substansverdi. Substansverdi er anleggets (gjen)anskaffelsesverdi, med fradrag for slit elde og utidsmessighet.

Kraftanlegg takseres særskilt etter eiendomsskatteloven § 8-B flg.

I spesielle tilfeller, og særlig dersom skattyter anmoder om det, må det vurderes om verdsettelsen av verk og bruk skal baseres på en avkastningsverdiberegning. For at avkastningsverdiberegning skal skje, må følgende vilkår være oppfylt:

- Avkastningsverdien må kunne beregnes med rimelig grad av sikkerhet,
- det er klar forskjell mellom avkastningsverdien og substansverdien, og
- det er temmelig åpenbart at det i takstperioden ikke kan regnes med lønnsom drift.

En objektivisert avkastningsverdiberegning skal ta utgangspunkt i anleggets avkastningspotensiale, ikke den faktiske inntjeningen.