



ESKAN AS

Lynkurs i eiendomsskatt

Jasper de Mooij

www.eskan.no



Mål med dette kurset

- Få en grunnleggende forståelse for eiendomsskattefaget
- Praktisk vinkling
- Få med seg «siste nytt»

Hva er eiendomsskatt?

- Eiendomsskatt er en kommunal skatt som skrives ut i henhold til lov om eieendomsskatt til kommunane 6.juni 1975 nr. 29 (eieendomsskattelova)
- Krevende lovverk og rettspraksis
- Skatteinntektene tilfaller i sin helhet kommunen, og de inngår i finansiering av de kommunale tjenestene.
- I 2013 har ca. 340 av 430 kommuner eiendomsskatt, hvorav ca. 130 kun på verk og bruk

De nye utskrivningsalternativene (2011)

§ 3: Kommunestyret kan skrive ut eigedomsskatt på anten

- a) faste eigedomar i **heile** kommunen, *eller*
- b) faste eigedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på **byvis** eller der slik utbygging er i gang, *eller*
- c) berre på **verk og bruk** i heile kommunen, *eller*
- d) berre **verk og bruk og annan næringseigedom** i heile kommunen, *eller*
- e) eigedom både under bokstav b og c, *eller*
- f) eigedom både under bokstav b og d
- g) faste eigedomar i heile kommunen, **unnateke verk og bruk og annan næringseigedom**

Til kommunen vert rekna sjøområde ut til grunnlinjene.

Nye saksbehandlingsregler

- Fra 1.1.2013
- Forvaltningsloven gjelder for saksbehandling av eiendomsskattesaker
- Klageadgang hvert år
- Utsending av skatteseddel: hvert år

Nyhet fra 2014: formuesgrunnlag

- Formuesgrunnlag (=ligningsverdier) kan brukes der den er tilgjengelig (=boligeiendommer, ikke landbruk, fritid, næring)
- Fra 2014
- Skatteetaten bygger en portal

Formuesgrunnlag: pro og contra

- **PRO (ligningstakster):**

- Det er tilsynelatende enkelt.
- Klagebehandlingen utføres av likningsmyndighetene
- Årlige oppdaterte lister

- **CON (ligningstakster):**

- Takstgrunnlaget blir lavere. Enkel forskning viser at takstgrunnlaget blir ca. halvparten av hva en forsiktig normal eiendomsskattetaksering medfører = tapt inntekt
- Matrikkelen blir ikke oppdatert for disse eiendommene med de negativiteter dette medfører: lovpålagt, ujevnheter i andre gebyrer f.eks. vann og avløp, byggesaker

contra fortsetter...

- Næring, verk og bruk, hytter og boliger på landbrukseiendommer må tas uansett – dette varierer sterkt hvor mye det utgjør, men for enkelte kommuner nærmer vi oss 90% (Hvaler), Halså ca.50%
- Takstnivået på det som takseres for øvrig må tilpasses
- Parallele systemer
- Kostnadsnivået med matrikkelmodellen er trolig ikke særlig mye høyere mtp på alt pikk pakket formuesgrunnlagmodellen medfører (tilpasninger og parallele systemer)
- Et grovt takstsystem
- Programvare og metodikk enda ikke iverksatt. 2014-kommuner blir forsøkskaniner

Grunnlag for beskatningen

- § 8 i eskl: Eiendommens antatte markedsverdi danner grunnlaget for skatteberegningen (skattetakst):

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

- Hvem får utskrevet eiendomsskatt?
 - Alle **faste eiendommer** i kommunen, med unntak av de eiendommene som har fritak

Om fast eiendom - § 4

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 verk og bruk og annan næringseigedom.

Til verk og bruk vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, møllebruk, skipsvervar, industrielle verk, og likeeins gruver, steinbrot, fiskevær, saltehus, lenser, utbygde vassfall og vassfallstykke, demningsverk og liknande arbeids- og driftsstader. Bygningar og anlegg skal bruket når dei høyrer til eller trengst til verksdrifta. Arbeidsredskap og ting som kan setjast i klasse med slikt, skal derimot ikkje reknast med utan tingen er ein part av sjølve føretaket.

Nyere V&B; el og tele, bredbånd, fjernvarme osv...

Om fast eiendom (2) - § 4

Til **annan næringseigedom** vert rekna til dømes kontorlokale, parkeringshus, butikk, varelager, hotell, serveringsstad med vidare.

Flytande anlegg i sjø for oppdrett av fisk, skjell, skalldyr og andre marine artar vert jamnstelt med verk og bruk i andre leden, når anlegget har vore stasjonert i kommunen i **over 6 månader** i året før skatteåret. Eigedomsskatt vert då skriven ut sjølv om anlegget ikkje var stasjonert i kommunen 1. januar i skatteåret. Verdsetjinga av anlegget skjer jamvel etter tilhøva denne datoen. Til slikt anlegg vert rekna dei fysiske installasjonane som merder, flytemodul, fôringsmaskin, fôringslager, opphaldsrom og sanitæranlegg og liknande, samt anker, lodd og liknande til forankring.

Verk & bruk

§8A-2 (2)

Ved taksering av fabrikkar og andre industrielle anlegg, skal ein ta med maskiner og anna **som høyrer til anlegget og er nødvendig for å oppfylle formålet med anlegget.**

Arbeidsmaskiner med tilhøyrsløse og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.

Arealberegning: BRA

- For arealberegning av bygninger benyttes bruksareal (BRA).
- Dette omfatter alt areal innenfor yttervegg, også boder, trapperom og andre rom som ikke er boareal.
- Eventuelt garasjer etc. som er integrert i bolig, vil inkluderes i boligens bruksareal.
- BRA er hjemlet i Norsk Standard, og brukes også av Husbanken.
- NB Ikke P-rom areal

Etasjefaktorer

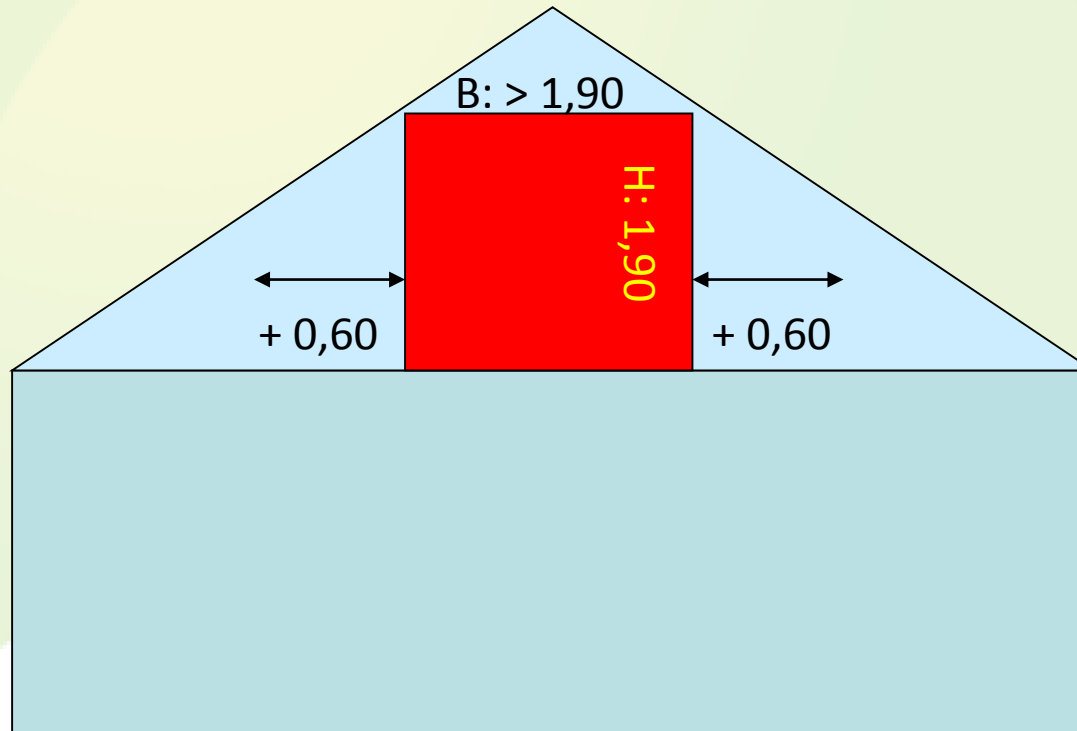
Ulike etasjetyper har ulik verdi

- Første hovedetasje 1,0
- Øvrige hovedetasjer 0,9
- Underetasje 0,7
- Loft 0,4
- Kjeller 0,3

Litt om måleregler

- Hvordan måles areal
- Måleverdig eller ikke?
- Loft eller hovedetasje?
- Kjeller eller underetasje?
- Hvorfor er det viktig å ha riktig etasjetype?

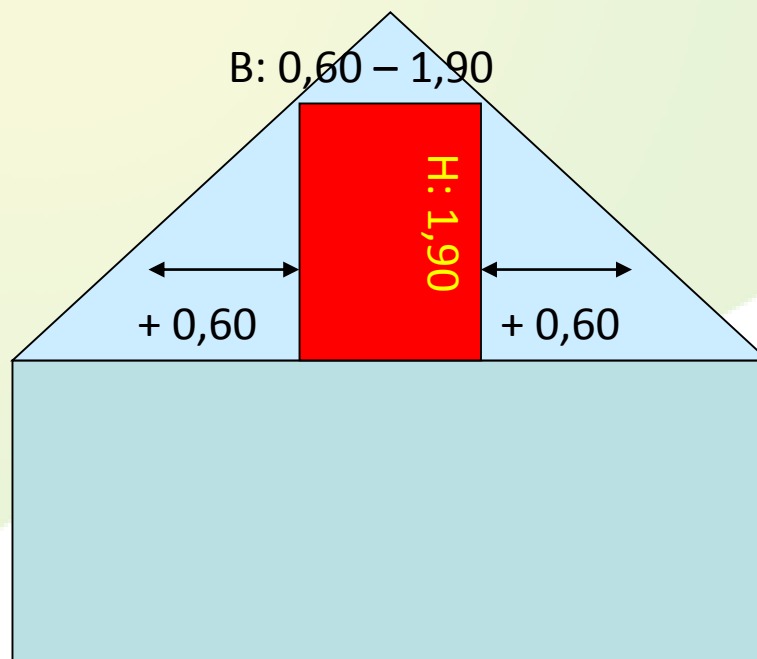
Loft/kvist eller hovedetasje?



Målt bredde + 0,60 m + 0,60 m * husets lengde innvendig
= bruksareal i kvm

(Den frie bredden i høyde 1,90 m må minst være 1,90 m!)

Loft eller hovedetasje?



Målt bredde + 0,60 m + 0,60 m * husets lengde innvendig
= bruksareal i kvm

(Den frie høyden må være større eller lik 1,90 m i en bredde på minst 0,60 m. Loftsarealet måles til 0,60 m utenfor høyde på minst 1,90 m.)

Ikke måleverdig loft

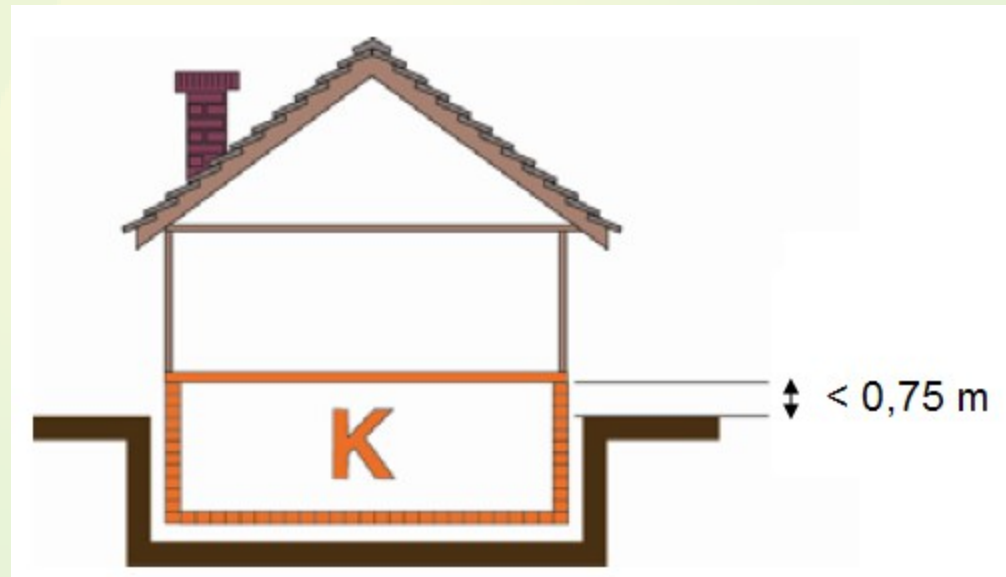
B: < 0,60 m

H: < 1,90 m

Måleverdig – må oppfylle disse kravene:

Fri høyde over gulvet på minst 1,90 m i en bredde på minst 0,60 m.

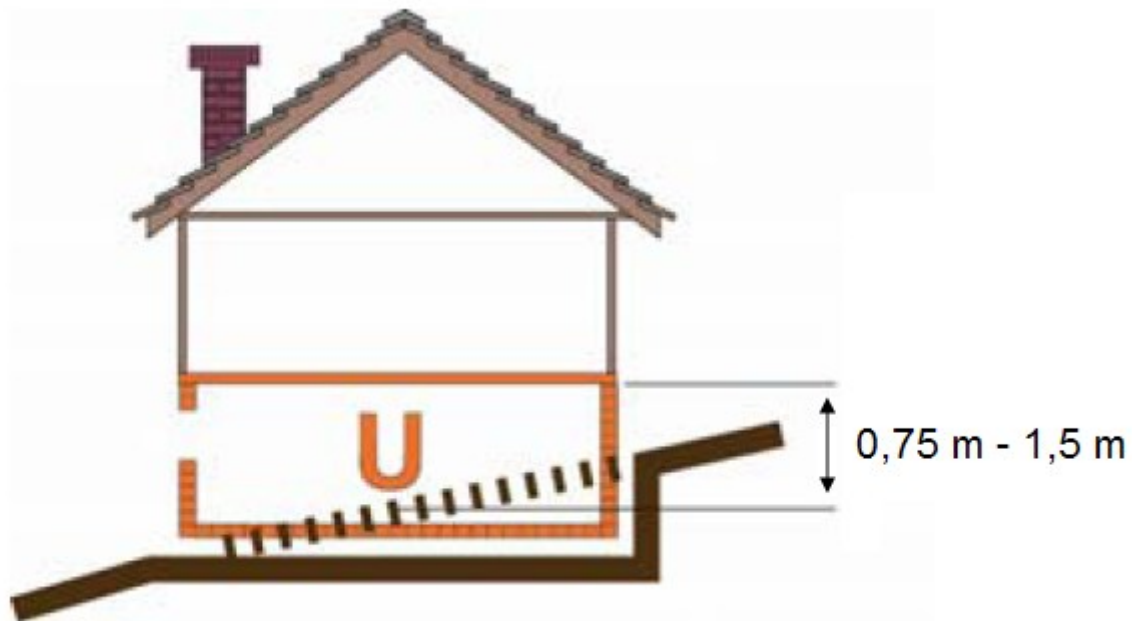
Kjeller eller underetasje?



Kjellerplan (K):

Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75 m over planert terreng i gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Kjeller eller underetasje?



Underetasje (U):

Et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 0,75 m, men høyst 1,5 m over planert gjennomsnittsnivå.

Roller



Administrasjonen



Nemnda + ankenemnda



Formannskapet



Eiendomsbesitter



Media



Kommunestyret



Ligningsmyndighetene

Roller og funksjoner

- **Sakkyndig takstnemnds rolle**

- Sakkyndig takstnemnd har ansvar for at eiendomsskattetakstene fastsettes så riktig som mulig, og at eiendommer likebehandles mht. den verdi de representerer.
- Vedtar metode og hjelpeparametre
- Vedtar rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet i samarbeid med sakkyndig ankenemnd
- Er ansvarlig for opplæring og kompetanse innenfor takseringsarbeidet
- Er ansvarlig for saksbehandlingsmetode
- Er ansvarlig for vedtatte takster
- Er gjennom rammer og retningslinjer definert som 1. instans ved klagebehandling

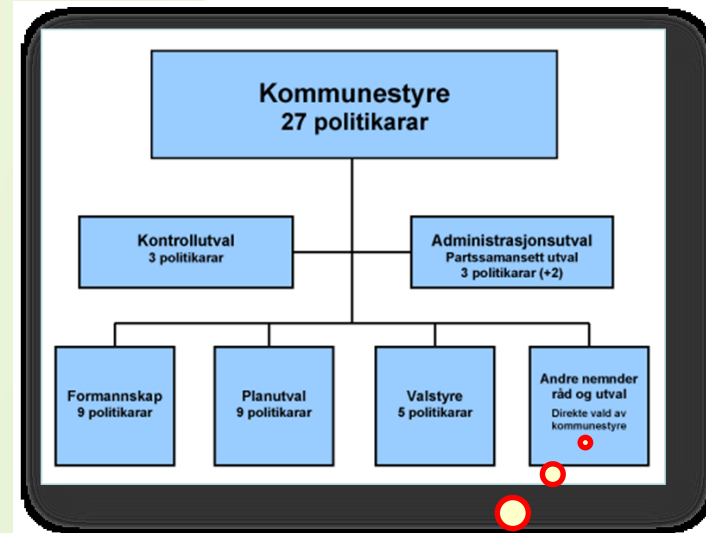
Roller og funksjoner

- **Sakkyndig ankenemnd**

- Sakkyndig ankenemnd har ansvaret for å behandle klager der vedtak i sakkyndig nemnd opprettholdes
- Skal gjøre selvstendige vurderinger av hver enkelt klage og skal begrunne sitt vedtak om eiendomsskattetakst
- Skal bistå sakkyndig nemnd ved utarbeidelse av rammer og retningslinjer
- Sakkyndig ankenemnds takstvedtak er endelig og kan kun bringes inn for rettsapparatet for videre behandling

Kommunestyret

- Vedtak om innføring av eiendomsskatt, eventuelt gjennomføring av alminnelig taksering
- Vedta området for skatteutskrivning (hele eller deler av kommunen)
- Vedta eigedomsskattevedtekter for kommunen (men *ikke* rammer og retningslinjer)
- Velge medlemmer til skattetakstnemndene; sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd
- Vedta eventuelt bruk av reduksjonsfaktor (10 år)
- Vedta eventuelt bunnfradrag (årlig)
- Vedtak om fritak i samsvar med lovens §7 (årlig)
- Vedta skattesats (2-7 promille, eventuelt differensiert skattesats) (årlig)



Skattetakstnemndene

Virkemidlene

Kommunestyret

- (Kommuneloven)
- Lov om eigedomsskatt
- **Skatten**
- Promillesatsen (skatteøre)
- Bunnfradraget
- Reduksjonsfaktoren (frarådes – 10 år – fram til neste retaksering)
- Fritakene etter § 7

Skattetakstnemndene

- Lov om eigedomsskatt
- **Taksten**
- Sjablongverdiene
- Vurderingskriteriene
- Sonefaktorene

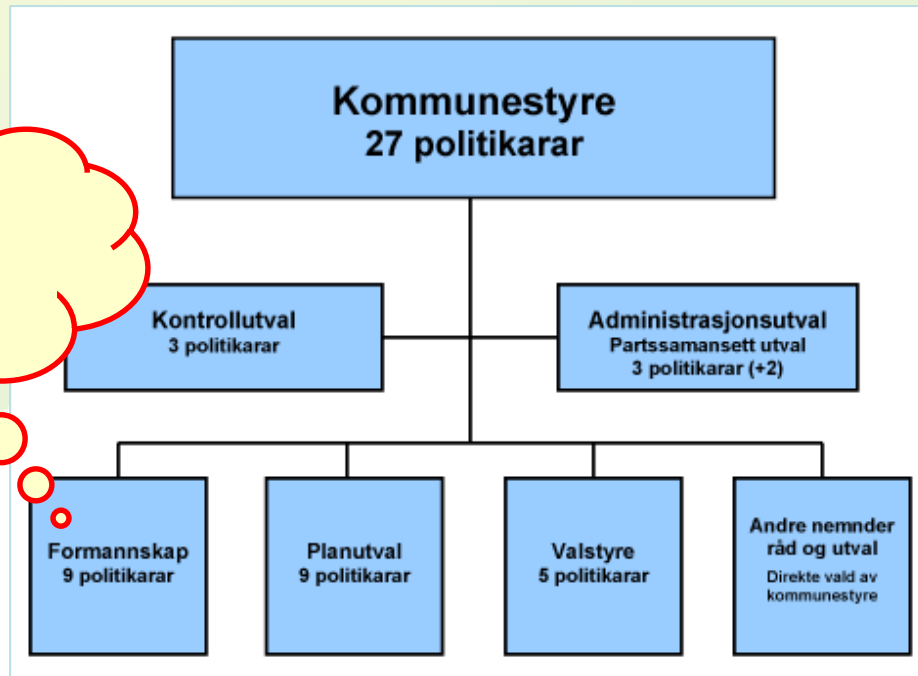
§ 7 «Kan-paragrafen» til kommunestyret

- § 7. Kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:
 - 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.
 - e) (utgått)

Formannskapet

- ✓ Kan klage på vedtak i sakkyndig nemnd
- ✓ Ettergivelse av eiendomsskatt (§ 28)

Klage på taksten
Ettergivelse – ikke
fritak



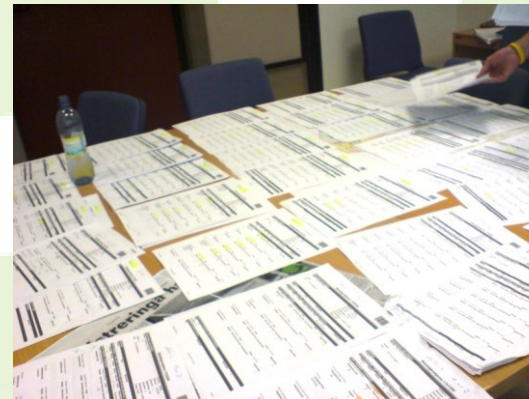
Administrasjonens oppgaver

- ✓ Forslag til metode
- ✓ Innspill til rammer for taksering
- ✓ Framskaffe faktagrunnlag
- ✓ Kommunikasjon med eiendomsbesitterne
- ✓ Besiktigelse
- ✓ Produksjonsstyring
- ✓ Forslag til takst
- ✓ Organisere eiendomsskattekontoret

En omfattende jobb...



Fra Melhus kommune



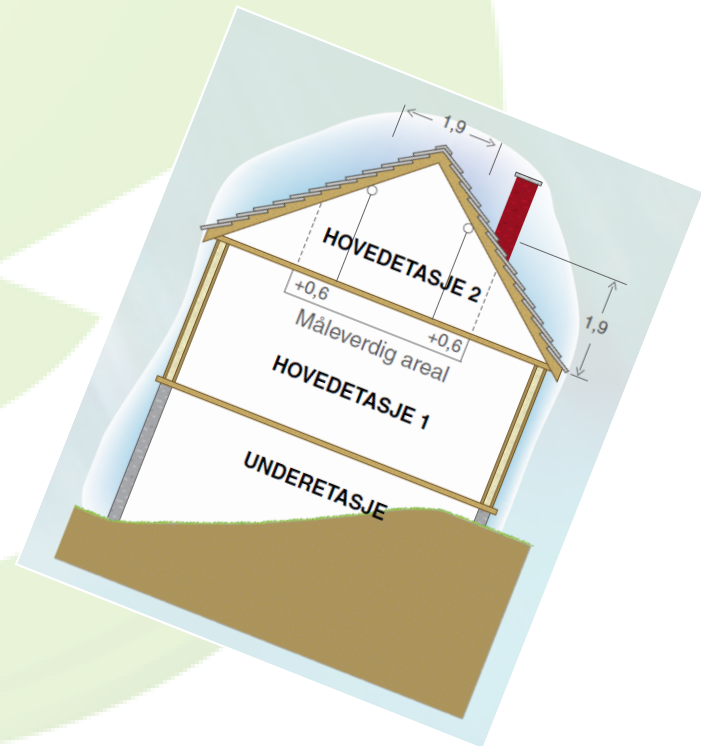
§ 5: obligatorisk fritak

§ 5. Fri for eideomsskatt er:

- a) Eideom som **staten** eig, så langt eideomen vert nytta av Kongen eller kongehuset, Stortinget eller Regjeringa eideomen vert nytta til kulturelle føremål, slik som idrettsanlegg, musé, teater, skulpturar m.v. eideomen har historisk bygg eller anlegg eideomen vert nytta av Forsvaret til forsvarsanlegg, avgrensa leirområde eller militært øvingsområde eideomen tilhører staten sine samferdselsforetak så langt dei tener ålmennyttige føremål eideomen er vassfall, fabrikk eller anna føretak som staten eig og som tener ålmennyttige føremål
- b) Eideom som høyrer til jernvegar til ålmenn bruk, så langt og så lenge eideomen vert nytta i verksemda.
- c) Kyrkjer.
- d) Eideomar som **kommunen** sjølv eig.
- e) Legasjons- og konsulateideomar som ein annan stat eig, når den andre staten frittek norsk eideom for tilsvarande skatt hjå seg.
- f) Eideom som statens lufthamnselskap eig, i same omfang som fritaket for statens eideom etter bokstav a femte strekpunkt.
- g) Eideom som helseforetak eig, i same omfang som fritaket for statens eideom etter bokstav a sjette strekpunkt.
- h) Eideom 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 grunneideom** 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.

Eiendomsbesitteren

- **Kvalitetssikre faktagrunnlaget**
 - Får tilsendt faktaopplysninger og informasjon om takseringen etter synfaring
- **Innspill til synfaringa**
- **Kan klage på takstvedtaket**
 - Innsyn i hvordan taksten er beregnet
 - Begrunne klagen
 - Faktagrunnlaget
 - Skjønnsmessige vurderinger
 - Politiske vedtak



Media

- Kan ha en sterk posisjon, og skape en god del uro rundt prosjektet
- Viktig med en god dialog. Vær i forkant med kommunikasjon
- Besiktigerne - prosjektets ansikt utad



Fra presentasjonen av besiktigerkorpset i
Melhus kommune

TRESFJORDING



lørdag 5. desember 2009

Dette vil eiendomsskatten i Vestnes koste deg...

17 12:25:00 | Lagt inn av Øyvind Granberg



La oss gå ut fra et enkelt beløp som 1 million kroner i taksert verdi av en eiendom. Dette er ganske lavt, men har du en eiendoms som takeres til 2 millioner så gang dette med, ja nettopp 2.

Innslaget på eiendomsskatten er av administrasjonssjefen foreslått satt til 2 promille. Det vil si at i vårt eksempel settes eiendomsskatten til to tusen kroner første året.

Målet er, og samtlige politikere som er for innføring av eiendomsskatt i kommunen har bekreftet dette, lovens maksimum på 7 ‰. Det er ikke lov å øke satsene med mer enn 2 ‰ i året.

Andre året blir da eiendomsskatten satt til det dobbelte av det førte, nemlig 4 tusen kroner.

Tredje året blir satsen 6 ‰ og 6 tusen kroner.

Fjerde året er maksimum på 7 ‰ oppnådd, og en eiendomsskatt på 7 tusen kroner pr million i verdi.

Snitt kvadratmeterpris på boliger i Møre og Romsdal er på rett under tjue tusen kroner i dag. Grunnlaget for eiendomsskatten er eiendommens objektive omsetningsverdi. Med andre ord markedsverdi. Ikke ligningsverdi.

Derfor vil en huseier som kan få to og en halv million kroner for eiendommen sin på det åpne markedet om få år måtte betale hel 17 500 – sytten tusen fem hundre – kroner i eiendomsskatt. Regn for all del ikke med at skatten vil noen gang forsvinne hvis kommunen kommer på rett kjøp igjen. Tvert i mot vil den økes. Vi er da ikke naive. er vi vel?

SEARCH

drevet av Google™

BLOG ARCHIVE

[august](#) (5)
[juli](#) (12)
[juni](#) (4)
[mai](#) (8)
[april](#) (19)
[mars](#) (6)
[februar](#) (6)
[januar](#) (13)
[desember](#) (8)
[november](#) (7)
[oktober](#) (12)
[september](#) (29)
[august](#) (27)
[juli](#) (14)
[juni](#) (25)
[mai](#) (11)
[april](#) (12)
[mars](#) (6)
[februar](#) (5)
[januar](#) (2)
[desember](#) (6)
[november](#) (4)
[oktober](#) (5)
[september](#) (5)
[august](#) (4)
[juli](#) (3)

facebook

Registrer deg

For oss som er mot innføring av eiendomsskatt i Vestnes er på Facebook
Registrer deg på Facebook for å få kontakt med For oss som er mot innføring av eiendomsskatt i Vestnes

facebook

Search for people, places and things



For oss som er mot innføring av eiendomsskatt i Vestnes

Vegg Info Diskusjoner Bilder Video Arrangementer

Hanne Amelia De økonomiske konsekvensene som folk i Øygarden, Bukta, Vorpneset og Furneset eventuelt får i eiendomsskatt er inngenting i forhold til hva de kommer til å tape i verdiforringelse av sine boliger om det blir etablert eiendomsskatt på Furneset. Ler mer om dette her: http://www.facebook.com/group.php?gid=441492710053&v=photo_set

Ve mer 30. november 2010 kl. 03:45 · Liker · Knut Eivind

Informasjon

Kategori: Vånlige interesser - Politikk
Beskrivelse: Gruppe for personer som er imot at Vestnes Kommune skal innføre eiendomsskatt.

facebook

Search for people, places and things

Jasper de Mooij Home

Jasper de Mooij Edit Profile

- FAVOURITES
- News Feed
- Messages 14
- Events 4
- Photos

GROUPS

- Norsk Lundehund 20+
- Tao Family: March 2... 3
- Nederlandstaligen in Trond... 41
- MaXware
- Create Group...

APPS

- App Centre
- TripAdvisor
- Games Feed 20+
- Music

PAGES

- ESKAN AS
- Pages Feed 20+
- Like Pages 18
- Create Advert

MORE



Nye eiendomsskatten i Sauda... About Join group

Open group 236 members

Skriv hva dere synes om saken på godt og vondt...

RECENT POSTS

- Rune Hoftun**
Er det noen som vet om det skal betales eiendomsskatt på redskapshus/stall?
Share · 2 April at 14:31 via Mobile
Seen by 96
View 4 more comments
- Ole Viggo Rønning**
Må finnes noe system for å kunne anke kommunen sin avgjørelse da. Finnes nok en nøytral 3.part man bør få koblet inn i saken.
2 April at 16:44
- Rune Hoftun**
Jeg trudde det var selvsagt jeg så lenge det aldri har vært søkt om noen garasje heller. Å jeg var faktisk hjemme når de folk var å takserte og da såg de med egne øyne at det ikke var noen garasje og enda har de skrevet det.
2 April at 16:50 via mobile

Sponsored by Create Advert

Is she hot?
Vi har 139 kvinnelige medlemmer innenfor en 26 kilometers radius av der du befinner deg. R...

Like this Page

Ni av ti gjør det bedre

bi.no

Faglig tyngde og relevant innhold gir mange karriereøst etter videreutdanning ved BI.

Vi forstår hinanden ikke!

Nordmenn elsker det danske språket. Her er noen av de morsomste ordene og uttrykkene!

T-skjorter hos Zalando

zaland.no

Klikk her for å se vårt store utvalg av t-skjorter! Gratis frakt!

Vektan for menn

Jan Birger Eide
Gratulerer folkens! Det viser at det nytter å engasjere seg. Tro ikke at Ap, KrF og Sp "fant på" dette av seg selv! Det er kun den sterke misnøyen og frustrasjonen innbyggerne har vist, bli på Facebook, at de har innsett at det ble for drøyt for folk flest!
Share · 23 March at 04:59 near San Francisco, CA
12 people like this. Seen by 112
View 14 more comments

- Nina Steen Jensen**
Kjøpt og betale for noe jeg ikke kan bruke som jeg vil.
25 March at 16:06 · 2
- Anne Christin Haugland**
sant nok....pappa bruker det som parkeringsplass.....hehe...pappa det vettu!



Nei til eiendomsskatt i Rakkestad
380 likes · 21 talking about this

HOYRE
Like

eiendomsskatt i Rakkestad, og mener hver stein må snus for å avskaffe denne usosale

Photo / Video

Nei til eiendomsskatt i Rakkestad

21 November
gir ikke opp kampen mot eiendomsskatt. H og FrP fikk gjennomgående forslag i formannskapet i dag: 2013 søker Rakkestad kommune fylkesmannen om kr 500 000 i skjønnsmidler til et omstillingsprosjekt hvor det hentes inn ekstern ekspertise til en full gjennomgang av virksomheten, dette med sikte på å redusere driftskostnader. Vi er overbevist om at vi etter denne gjennomgangen vil komme frem til en mengde kostnadsreducerende tiltak som kommer Rakkestads innbyggere tilgode.
See translation

Like · Comment · Share
17 people like this.
Wiggo Sarlien Dette kunne være noe for Hvaler Høyre?

Highlights

- Recent Posts by Others
- Anne Trøbråten**
Må fremmer kommunen forslag for økning av eiendomsskatte...
11 November at 20:49
 - Odd Sten Gundersen**
Ikke bare i Rakkestad, men hele landet.
18 October at 10:46
 - Knut E. Andersen**
Eiendoms skatten virker utrolig kommunistisk, ...men det går...
6 October at 19:51
 - Hvaler og Politikk**
<http://www.blv.no/okalsider/fodingen/article6229118.ece>
1 2 · 30 September at 13:44
 - Ole Hovengen**
Nei til eiendomsskatt over alt! Eiere av eiendom skal kun bet...
20 September at 15:47

More Posts

Ligningsmyndighetene



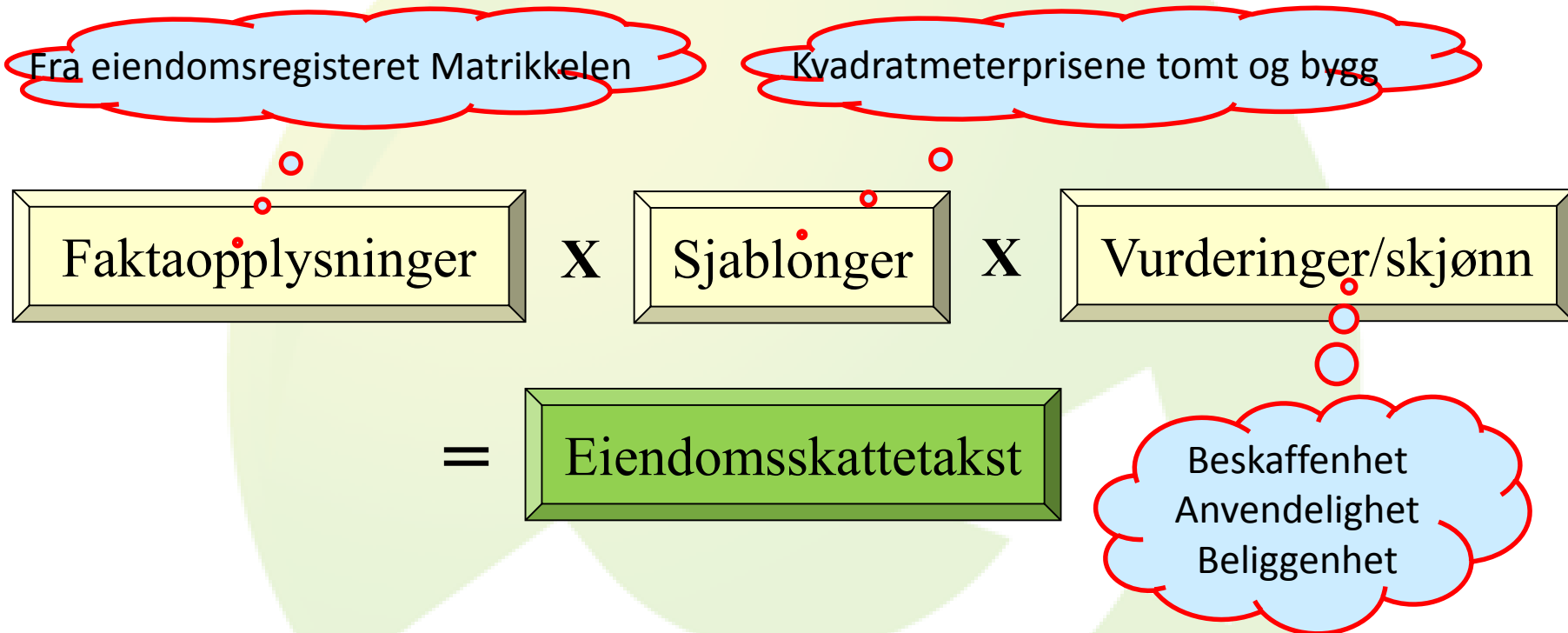
Takserer kraftverk

- Ligningsmyndighetenes landsomfattende omtaksering av boliger (Selvangivelsen 2010) har skapt mange misforståelser og sammenblanding med eiendomsskattetaksten. Forskjellig lovverk og ulike målemetoder; P-areal kontra bruksareal (BRA). Kommunene benytter BRA.
- I følge forslag om nye saksbehandlingsregler for eiendomsskatten legges det ikke opp til harmonisering mellom e-skatt og ligningsverdi.



Mer om taksering

Oppbygging av eiendomsskattetakst



Eventuelt i kombinasjon med "protokoller"; det vil si tillegg/fratrekk i sjablongtakst.

Kan i enkelte tilfeller erstatte sjablongtakst helt og holdent.

Takseringsmetode

- Matrikkel, kunderegister, faktureringsystem, DEK gir faktainformasjon
- Sakkyndig nemnd avklarer prinsipper og vurderinger i dokument "Rammer og retningslinjer....". Overordnede skjønnsvurderinger
- Innspill fra besiktiger og eiendomsbesitter bidrar til kvalitetssikring
- Skjønnsmessig vurdering (besiktigelse)
- Sakkyndig nemnd og administrasjonen reviderer og kvalitetssikrer
- Taksten vedtas, først foreløpig, så endelig
- Offentlig ettersyn. Påfølgende klagebehandling.
- Moderne forvaltning
- iPad-basert besiktigelse



App-pilotering i Namsos



Smart kombinasjon



Forprosjekt:
Matrikkelanalyse
Inntektsanalyse
Framdriftsplan

Skanning av
byggesaksarkiv
hos Dansk Skanning

Matrikkelføring fra
WebLager
Måling med Byggareal

Eiendomsskatteprosjekt

På eiendommen: vurderingsfaktorer

- IF (Indre faktor): forhold PÅ eiendommen - standard, kvalitet
- YF (Ytre faktor): forhold RUNDT eiendommen –støy, utsikt osv.
- SF (SoneFaktor): beliggenhet i kommunen

Vanlig bruk av «indre faktor»

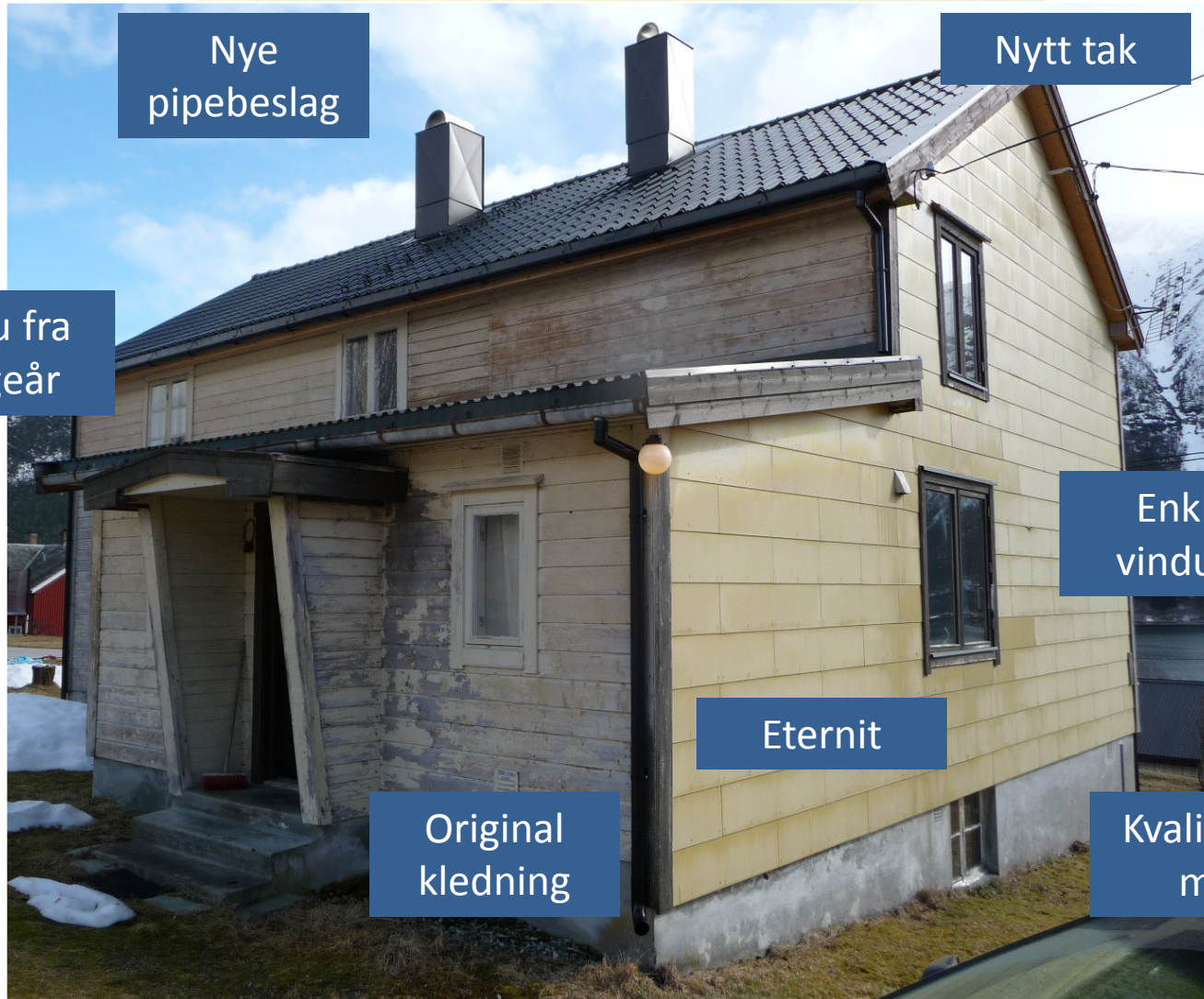
Bygning tatt i bruk	Høy standard	Normal standard	Lav standard
Før 1967	0,8-0,9	0,7	0,5-0,6
1967 - 1985	0,9-1,0	0,8	0,6-0,7
1986 - 1997	1,0-1,1	0,9	0,7-0,8
1998 - 2011	1,1-1,2	1,0	0,8-0,9
2012 eller senere	1,2-1,3	1,1	0,9-1,0

Vedlikehold vurderes i forbindelse med indre faktor (IF)



Manglende vedlikehold vurderes ved besiktigelse. Indre faktor (IF) beskriver forhold på eiendommen, som bygningenes beskaffenhet (tilstand; standard og kvalitet). I den nederste delen av skalaen finner vi *rehabiliteringsobjekter* og *rivningsobjekter*.

Forhold som innvirker på indre faktor (IF)



Nye
pipebeslag

Nytt tak

Vindu fra
byggeår

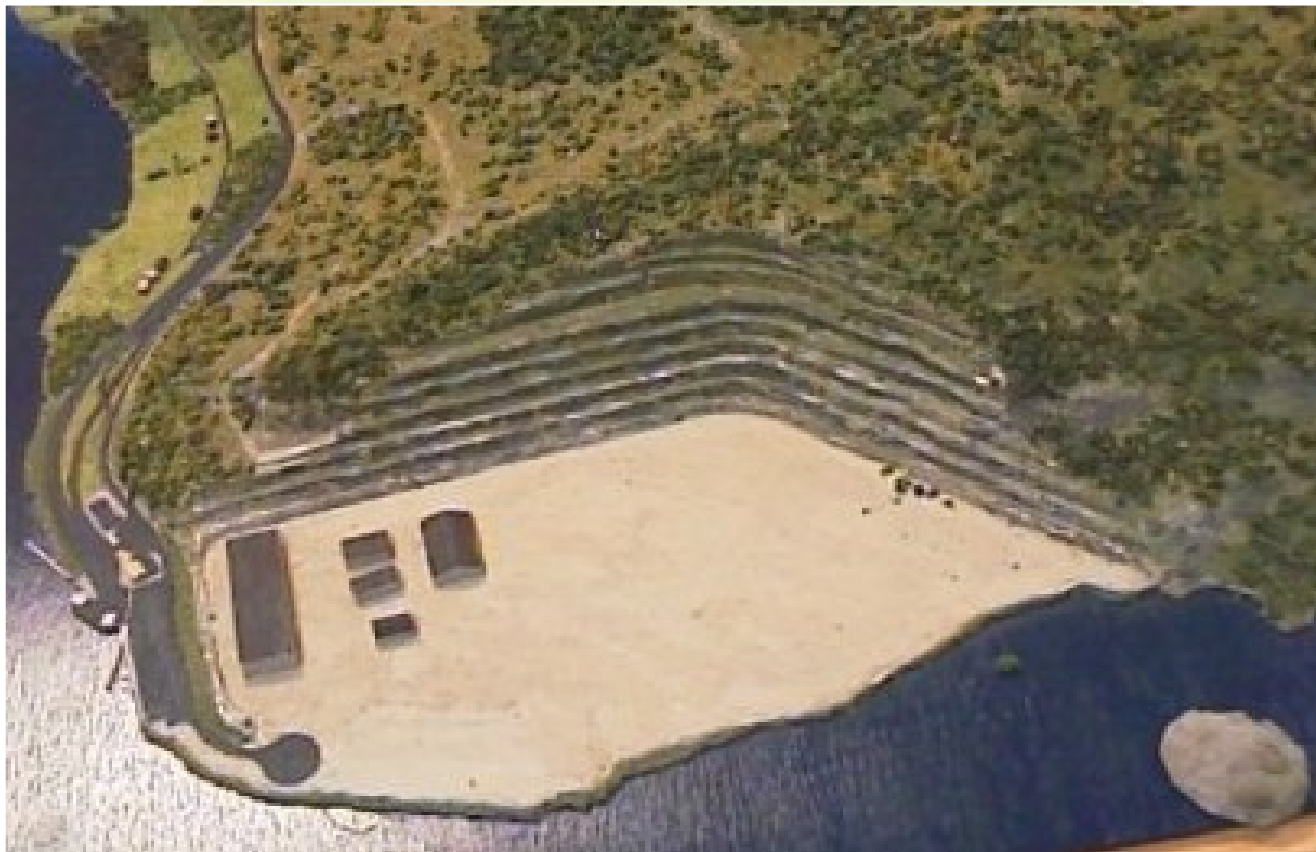
Enkle
vinduer

Eternit

Original
kledning

Kvalitet på
mur

Bruk av ytre faktor (YF)



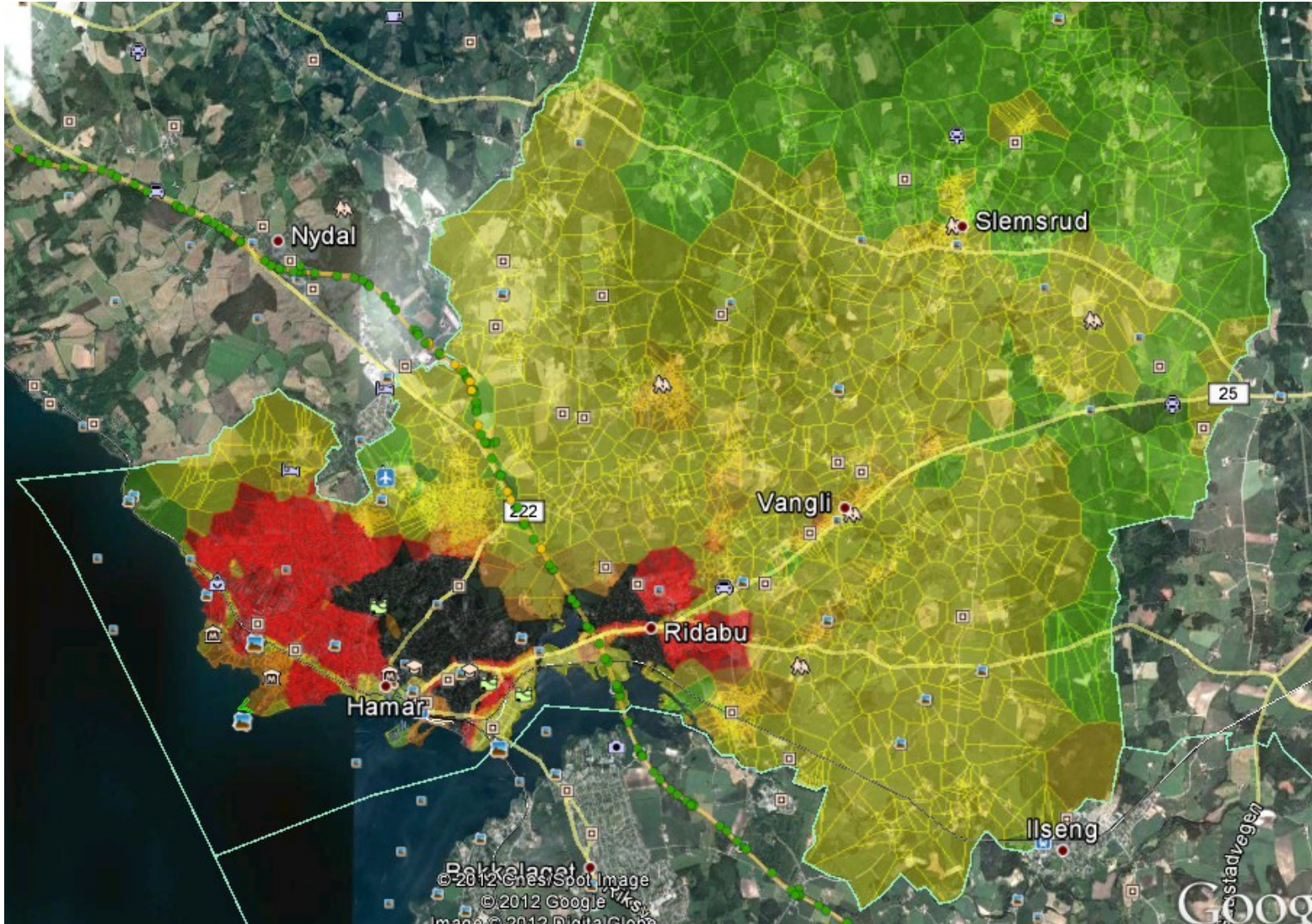
YF benyttes når en vil ta hensyn til spesielle forhold på og rundt eiendommen. Det kan likeså godt være positive forhold som solforhold og utsikt, som negative saker som støy, forurensing og trafikk.

Sonefaktor

- Avspeiler omsetningsverdi og geografisk beliggenhet
- Kan differensiere mellom bolig-, fritids- og næringseiendommer/verk & bruk



Alternativ: beliggenhetsfaktor



Eksempel oppbygging takst

Enebolig:

H1 = 56 kvm, H2 = 25 kvm, K = 48 kvm

Sjablongtakst: $56 \times 8000 \times 1 + 25 \times 8000 \times 1 + 48 \times 8000 \times 0,3 = \text{kr } 763\,200$

Garasje: H1 = 18 kvm

Sjablongtakst: $18 \times 2000 \times 1 = \text{kr } 36\,000$

Tomt: 2800 kvm

Reduseres til 1000 kvm vha tomteprotokoll

Takst: $100 \times 1000 = \text{kr } 100\,000$

Faktorsetting

- *Byggeår 1951*
- *Normalt vedlikeholdt*
IF settes til 0,7
- *Mye hinder av reinsdyr*
YF settes til 0,9
- *Eiendommen ligger i utmarka*
SF settes til 0,6

Taksten blir:

Sjablongtakst x vurderingsfaktorer

$(763\,200 + 36\,000 + 100\,000) \times 0,7 \times 0,9 \times 0,6 = \text{kr } 339\,800$

Fra takst til skatt – med KomTek eiendomsskatt

Takstdata på eiendommen

Skatteeiendom	Nummer	NT	Type	Areal	Matrikkel	Areal avg	Pris	Sum bygg	Andel tomt	Sum tomt	Andel sk.edm.	Takst
Tomter		Tomt	Best. grunneiendom	1 017,0		1 017,0	100			101 700	1/1	101 700
Bygninger		Bygg	Enebolig	209,0		119,4	10 000	1 194 000	1/1	1 194 000	1/1	1 194 000
Etasjer	H-01	Etg	Hovudetasje	97,0		97,0	10 000	970 000				
	K-01	Etg	Kjellaretasje	112,0		22,0	10 000	220 000				

Vis skatteeiendom ... Endre skatteeiendom ... Slett skatteeiendom... Ny skatteeiendom... Vis takstdata Vis endringer Historikk Hjelp

Skatteeiendom	Sjablontakst	Takst	Skatt
Skattemetode : Ingen	Matrikkel tomt : 101 700 kr	Takst status : Vedteke av sakkunng nemd	Skattenivå 100 %
Type eiendom : Bustad	Matrikkel bygg : 1 194 000 kr	Faktor indre forhold : 0,9	Bunnfradrag 200 000 kr
Fritak : Ingen	Protokoll tomt : 0 kr	Faktor ytre forhold : 0,8	Skattegrunnlag 546 000 kr
Takstmetode : Ingen	Protokoll bygg : 0 kr	Sonefaktor : (Sone 2) 0,8	Promille 2 o/oo
Takst bekreftet : Nei	Sum sjablontakst : 1 295 700 kr	Forslag takst : 746 323 kr	Beregnet skatt 1 092 kr
		Takst : 746 000 kr	

Skattegrunnlag Korreksjonsprotokoll Saksgang Matrikkel info Alle gebyrer Gebyrer Meldinger

Klar ... Antall avt : 265

Illustrasjonen viser veien fra sjablontakst , via taksten satt av skattetakstnemnda, til bunnfradrag og skatt etter kommunestyrets vedtak. Eksemplet viser enebolig fra 1994.

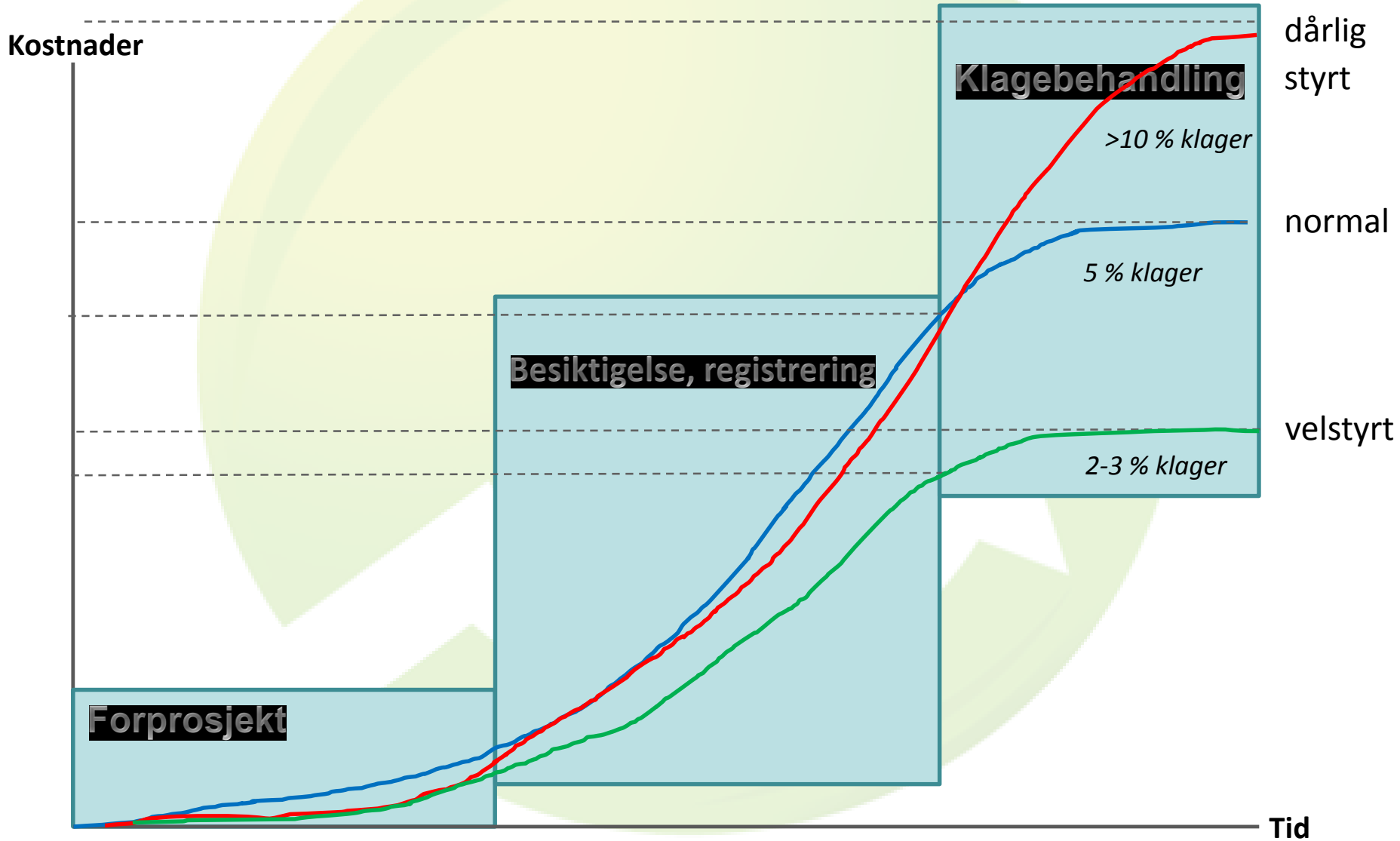
Økonomi (1)

KSE(*): totalkostnader til et takseringsprosjekt (i millioner) er
antall innbyggere / 1000

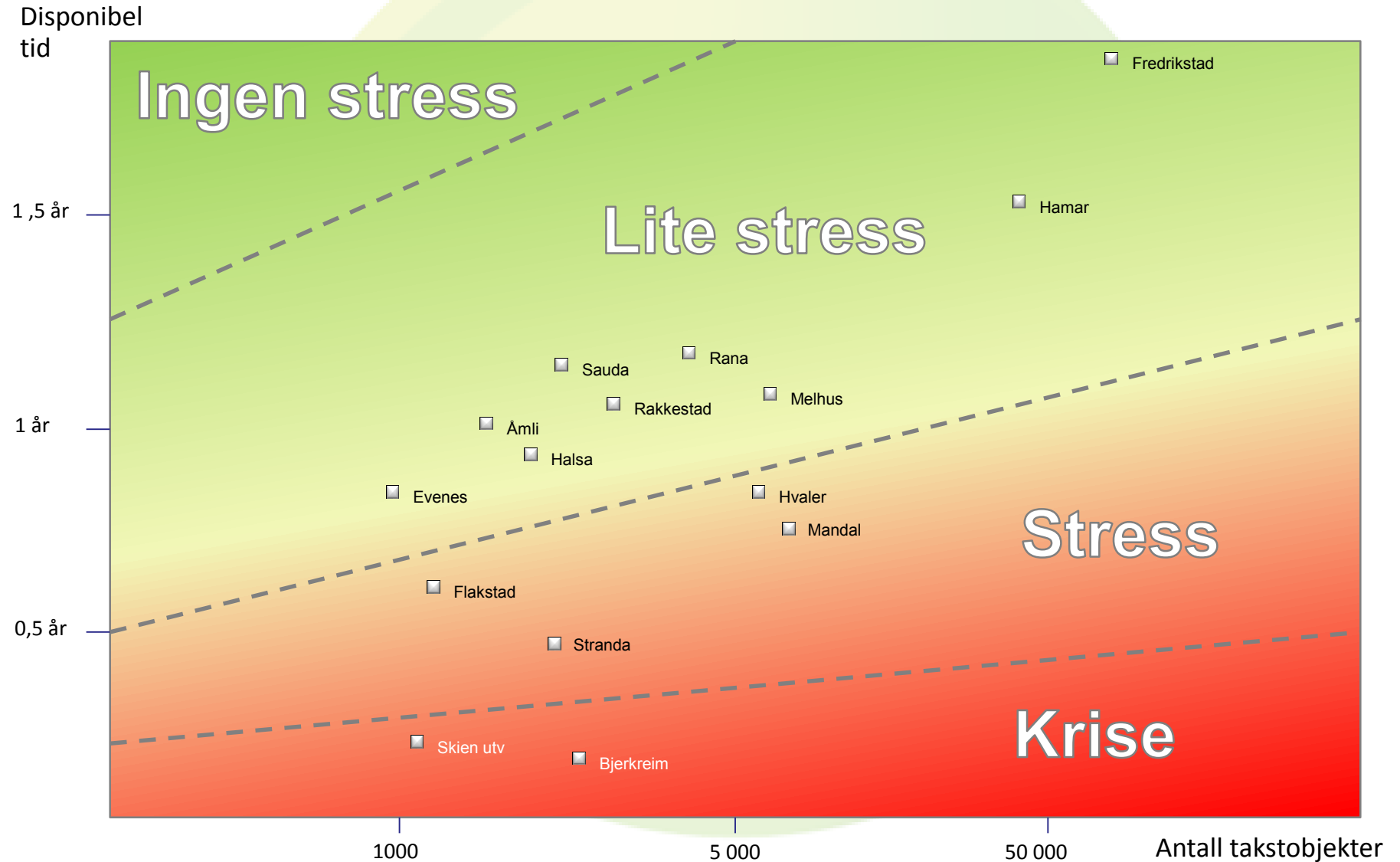
- Gjelder totaløkonomien; man ser bort fra hvem som gjør hva
- Både eksterne og interne ressurser medfører kostnader
- KSE-reglen stemmer spesielt godt for mindre og mellomstore kommuner

(*) KSE: Kommunenes Sentralforbund sitt forum for Eiendomsskatt

Økonomi (2): s-kurver



«Stressnivået»



Forvaltning

November og desember

- Ajourhold av konsesjonseiendommer etter lister fra plan og næring
- Ajourhold av reguleringsplaner etter lister fra plankontoret
- Behandling av fritakssøknader i kommunestyret (§7)
- Årlig vedtak kommunestyret – skattesats og bunnfradrag
- Oppdatering av informasjon på nettsider.

Oktober

- Etterarbeid

September

- Fakturering 2. termin
- Avslutter besiktigelse

August

- Første møte i STN

Juli

- Besiktigelse av blant annet fritidseiendommer med eier til stede
- Annen besiktigelse

Siste onsdag hver måned

- Samarbeidsmøter geodata, byggesak og innfordring.



Januar

- Nytt skatteår
- Takst gjelder fra 01.01.
- Siste rest av besiktigelse for nytt skatteår

Februar

- Endelig vedtak i STN
- Klargjøring offentlig ettersyn
- Info til Servicetorget

Mars

- 1. mars – frist for utskrivning av takst, skattelisten legges til offentlig ettersyn, skattesedel sendes til samtlige eiendomsbesittere
- 3 ukers klagefrist
- Fakturering 1. termin

April og mai

- Klagebehandling
- Besiktigelse klagesaker
- Matrikkelsynkronisering
- Saksforberedelse OSTN
- Nemndsmøter OSTN
- Utsendelse vedtak takst og skatt
- Info til Servicetorget

Juni

- Nytaksering/omtaksering
- Besiktigelse av godkjente og igangsatte bygg

Noen gode råd til slutt

- Ikke undervurder kompleksiteten
- Sørg for god kommunikasjon rundt prosjektet
- Matrikkelen er alfa og omega
- Bruk rådgivere for hva de er verdt
- Samkjør med nabokommunene