

Unntatt offentlighet, jf Offentleglova §14 fram til offentlig ettersyn

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE



Takseringsregler

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til
Lov om eiendomsskatt

Vedtatt av sakkyndig eiendomsskattenemnd
14.02.2022

Innholdsfortegnelse

Om dette dokumentet	3
Juridiske og politiske rammer for takseringen	3
Sammenheng med andre lover	3
Forvaltningslova.....	4
Offentlighetsloven	4
Likningslova.....	4
Takseringsmetode	4
Fakta om eiendommen	4
Etsajene grupperes i:.....	5
Gruppering av eiendommer etter bygningstype.....	5
Vurdering av eiendommen	5
Bolig på landbrukseiendommer	6
Sjablongverdier	6
Indre faktor (IF).....	7
Ytre faktor (YF).....	7
YF Landbrukseiendom.....	7
YF fritidseiendom	7
Sonefaktor.....	8
Sonefaktor boliger:	8
Sonefaktor fritidseiendommer En sone for hele kommunen med faktor 1,0.	8

Om dette dokumentet

Dette dokument inneholder rammer og retningslinjer og danner grunnlaget for all eiendomstaksering som utføres i Aurskog-Høland kommune i perioden 2022-2031.

Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn, og vi være offentlig tilgjengelig fra da.

Det er viktig at alle som er involvert i eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune kjenner til dette dokumentet. Det vil også være det viktigste arbeidsdokumentet for besiktigerne

Juridiske og politiske rammer for takseringen

Kommunestyret har i sin sak 78/14 med hjemmel i eiedomsskattelova §§2 og 3g vedtatt å innføre eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt på verk og bruk og andre næringseiendom i hele kommunen fra 1.januar 2015. Tidligere Rømskog kommune gjorde tilsvarende vedtak med virkning fra 2017. I tillegg har kommunestyret i samme sak vedtatt eiendomsskattevedtekter for sakkyndig nemnd og klagenemnd.

Aurskog-Høland kommune benytter formuesgrunnlag for boliger fastsatt av skattemyndighetene som grunnlag ved utskriving av eiendomsskatt på boliger. Hjemmel er eiendomsskatteloven § 8 C-1.

Alle øvrige eiendommer verdsettes av sakkyndig nemnd som fastsetter takstene på grunnlag av forslag fra takstpersonale. Taksten skal slik det framgår av eiedomsskattelovas §8A-2, avspeile markedsverdi pr. 01.01.2022.

Det er sakkyndig eiendomsskattenemnd som gjør vedtak om rammer og regler som skal benyttes for takseringen.

I tillegg blir også andre relevante lover og rettskilder benyttet, som direkte eller indirekte får innvirkning på takseringsarbeidet. Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sakkyndig eiendomsskattenemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i Aurskog-Høland kommune. Det er også et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2022 og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminneligtaksering etter 10 år.

Lovverket, høyesterettspraksis, uttalelser fra finansdepartementet og praksis bestemmer de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til loven om eiendomsskatt.

Frist for utleggelse av skattelister for hvert år vil være 1.mars

Sammenheng med andre lover

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskriving av eiendomsskatt er blant annet Forvaltningsloven, Plan- og bygningsloven og offentlighetsloven.

Forvaltningslova

§29 gjeld for førehaving av eigedomsskattesaker med dei særskilde reglane som er gitt i denne lova.

§11 d andre ledd andre punktum gjeld ikkje for tenestemenn som tar del i synfaring i samband med taksering.

§ 24 gjeld ikkje for den årlege utskrivinga av eigedomsskatt.

§ 25 gjeld ikkje for vedtak om takst eller overtakst. Istadenfor gjeld eit krav om stutt grunngjeving for avgjerda.

§ 36 gjeld ikkje for eigedomsskattesaker. Reglane om dekning av sakskostnader i likningslova § 9-11 gjeld på tilsvarende måte i eigedomsskattesaker.

Offentlighetsloven

Denne loven vil være med å styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør unntas offentlighet.

Likningslova

Reglane i likningslova § 3-13 om teieplikt gjeld på tilsvarende måte for tenestemenn og nemndsmedlemmer som er med på å skriva ut eigedomsskatt istadenfor reglane om teieplikt i forvaltningslova.

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår pr. 01.01. i skatteåret. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan- og bygningsloven kunne få betydning for takseringen. Ved tvil, vil det også være aktuelt å se til hva som er søkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

Takseringsmetode

Taksten skal bygge på:

- Fakta om eiendommen
- Vurdering av eiendommen

Fakta om eiendommen

- Eierforhold (type eierforhold, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Faste installasjoner
- Bygningstyper og størrelser med arealtall for hver etasje
- Festeren av bolig og fritidseiendom anses som rett debitor for eiendommens verdi.

Faktaopplysninger om eiendommen hentes fra Matrikkelregisteret. Matrikkelregisteret er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i

Matrikkel skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Kartverket.

Når det gjelder areal på bygninger tar et utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet på innsiden av ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes i:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer (H1, H2..)	1,0
Loft (2.etg med skråtak/knevegg)	0,3
Underetasje	0,6
Kjeller	0,2

Dette er samme gruppering som Matrikkel-registeret benytter.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Kartverkets instruks for registrering av matrikkeldata.

Gruppering av eiendommer etter bygningstype.

Grupperingen tar utgangspunkt i bygningstypene i Matrikkelen, dvs etter funksjon til bygningene. Listen er ikke ment å være uttømmende om typene i Matrikkelen endres eller tilføyes.

Enebolig, våningshus (111,113)
Enebolig med hybel/sokkelleilighet (112)
Tomannsbolig (121-124)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131,133, 136)
Terrassehus og blokker (135, 140, 141-146,150)
Fritidsbolig inkl annekstil fritidsbolig (160,161-163, 170, 171, 172)
Bygning for bofellesskap (151, 152, 159)
Annen boligbygning (193, 199)

Bygningsmasse over 15 m² er registreringspliktig i Matrikkelen, og danner grunnlag for takstverdi. Rivningsobjekter settes til verdi 0.

Vurdering av eiendommen

For å sikre mest mulig likebehandling, har sakkyndig eiendomsskattenemnd utarbeidet rammer og retningslinjer for befaring og taksering av enkelteiendommer.

Alle eiendommer besiktiges fra utsiden.

Rammene er retningsgivende. Takstpersonalet kan avvike fra rammene ved befaringen. Avvik skal alltid begrunnes.

Eiendommen vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt *indre faktor*) Indre faktor fastsettes utfra byggeår etter følgende tabell og gjelder forhold på eiendommen:

Veiledende tabell mtp alder/standard/TEK	
2010 – nyere	1,1 (ref TEK 10)
1998 – 2009	0,9
1987 – 1997	0,8
1970 – 1986	0,7
Før 1970	0,6
NB: Det presiseres at tabellen er veiledende (ref oppgradert bolig)	

- Forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt *ytre faktor*)
- Geografisk beliggenhet innenfor kommunen (såkalt *sonefaktor*)
- Generelt reduseres taksten på boliger på konsesjonspliktige landbrukseiendommer med 25%.

Bolig på landbrukseiendommer

- Bolig på landbrukseiendommer takseres.
- Bolig på landbrukseiendommer med konsesjonsplikt takseres lavere enn ordinære boliger. Dette samsvarer med departementets anbefalinger, jfr Finansdepartementets brev til Norges Bondelag datert 10.03.2006, og jfr brev fra Finansdepartementet til landssammenslutningen for vasskraftkommuner (LVK) av 12.06.2007.

Sjablongverdier

På grunnlag av omsetningsdata, andre fakta og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablongverdier, etasjefaktorer og sonefaktorer til de ulike eiendomsgruppene som vist nedenfor. Tomteverdi er inkludert i sjablongverdi for bygninger.

Bygninger (inkl tomter)	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, våningshus og leiligheter	kvm	20 000
Fritidsboliger inkl anneks	kvm	25 000

Indre faktor (IF)

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom. Her benytter takseringspersonalegraderinger fra 1,0 og ned til 0,6. I spesielle tilfeller kan det vurderes lavere gradering enn 0,6.

- Bygningsmasse over 15 kvm er registreringspliktig i Matrikkelen og gir grunnlag for takstverdi.
- Rivningsobjekter settes til verdi 0.

Er bygningsmassen på eiendommen av sterkt varierende standard, fastsettes en felles indre faktor.

For fritidseiendom tas det i tillegg hensyn til:

- Reduksjon for manglende strøm
- Reduksjon for manglende vann

Ytre faktor (YF)

Ytre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold rundt eiendommen. Faktor 0,5 – 1,5.

Eksempler kan være plassering, veiadkomst, trafikale forhold, spesielle naturgitte forhold eller andre spesielle forhold.

YF Landbrukseiendom

Sakkyndig nemnd mener at de aller fleste våningshus i Aurskog-Høland kommune har stort sett samme ytre faktor, og velger derfor å sette denne faktoren til 1,0. Avvik fra denne regelen skal begrunnes og dokumenteres. Fradraget på 25% for konsesjonspliktige løses ved at Ytre faktor da blir 0,75 på disse eiendommene.

YF fritidseiendom

Fritidseiendommer som ikke har bilvei i rimelig og gangbar avstand fra hytta gis en reduksjon.

Sonefaktor

Faktoren skal fange opp de forskjeller som er på omsetningsverdier av fast eiendom i Aurskog-Høland kommune

Sonefaktor boliger:

Sone	Område	Faktor
1	Aurskog	1,0
2	Bjørkelangen	1,0
3	Løken	0,9
4	Moe	0,9
5	Fosser	0,8
6	Hemnes	0,8
7	Setskog	0,7
8	Mangen	0,7
9	Rømskog	0,7

Sonefaktor fritidseiendommer

En sone for hele kommunen med faktor 1,0.

Bjørkelangen, 14.02.2022

Vegard Tønsberg
leder

Kari Mikkeldrud
medlem

Ole J. Bergquist
medlem