



Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt.

Dette dokumentet inneholder rammene og retningslinjene for takseringsarbeid i forbindelse med utskriving av eiendomsskatt i Inderøy kommune.

Utarbeidet til bruk første gang for skatteåret 2018.

Revidert og vedtatt av sakkyndig nemnd 8.januar 2019.

Leder

Per Holmern

Medlem

Mariann Hovin

Medlem

Pål Søndrol Gauteplass

Orientering

I forbindelse med den årlige budsjettbehandlingen fattet kommunestyre vedtak knyttet til eiendomsskatt for budsjettåret.

Rammene for vedtaket er det til enhver tid gjeldende lov – og regelverk. Vedtaket omhandler utskrivingsalternativ og årlig skattesats i tillegg til valgfrie fritak knyttet til kommunestyrets kompetanse jf. eiendomsskatteloven § 7.

Dette dokumentet er resultatet av en prosess der sakkyndig nemnd og administrasjonen i Inderøy kommune har drøftet grunnlaget for taksering i henhold til eiendomsskatteloven.

Rammene og retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir i henhold til den sakkyndige nemndas vurderinger og de rammene som prosessen er underlagt, og at en sikrer likebehandling av eiere og eiendommer når alminnelig taksering, hvert 10. år gjennomføres, og når enkelttakseringer i perioden gjennomføres fram til ny alminnelig taksering.

Rammene og retningslinjene vedtas av sakkyndig nemnd for eiendomsskatt i Inderøy kommune. Rammer og retningslinjer er et dokument som revideres i takt med endringer i lov- og regelverk.

Innholdsfortegnelse

Orientering	2
1. Hva dokumentet omfatter	5
1.1 Ytre rammebetingelser	5
1.2 Overordnede rammer	5
1.3 Rammer for enkelttakseringer	5
1.4 Kvalitetssikring	5
1.5 Feilretting og klagebehandling	6
2. Ytre rammebetingelser	7
2.1 Juridiske rammer	7
2.1.1 Eiendommens verdi	7
2.1.2 Likebehandling	7
2.1.3 Eiendomsskatt er en objektskatt	7
2.1.4 Privatrettslige avtaler og heftelser	7
2.1.5 Festetomter	8
2.2 Politiske rammer	8
2.2.1 Vedtekter	8
2.2.2 Tidsrammer	8
2.2.3 Skattesats	8
2.3 Fritak	8
2.4 Teknologiske rammer	8
3. Rammer for taksering	10
3.1 Eiendommene som skal takseres	10
3.2 Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom»	10
3.3 Takseringsmetode	10
3.3.1 Fakta om eiendommen	10
3.3.2 Vurdering av eiendommen	11
3.4 Gruppering av eiendommer og sjablonger	11
3.4.1 Boliger og fritidsboliger	12
3.4.2 Næringseiendommer	13
3.4.3 Spesielle bygninger	14
3.4.4 Spesielle eiendommer	14

3.4.5	Campingplasser og utleiehytter	14
3.5	Korreksjonsfaktorer	14
3.5.1	Faktorer for boliger og fritidsboliger	15
3.5.2	Faktorer for næringseiendommer	17
3.6	Korreksjonsprotokoll	18
3.6.1	Omsetningskorreksjon	18
3.7	Andre rammer for taksering	18
3.7.1	Seksjonerte eiendommer	18
3.7.2	Landbrukseiendommer	19
3.7.3	Naust	19
4.	Kvalitetssikring	20
4.1	Dokumentasjon	20
4.2	Kvalitetssikring av metode	20
4.3	Eiendomsregister	20
4.4	Areal	20
4.5	Kommunikasjon	20
4.6	Vurderinger	20
4.7	Saksbehandling i sakkyndig nemnd	21
4.8	Særskilt skattegrunnlag	21
5.	Feilretting og klagebehandling	22
5.1	Feil og feiloppretting	22
5.2	Klagebehandling	22
5.3	Omtaksering	22
6.	Sonekart	23
	Røra	23
	Sandvollan	24
	Straumen	25
	Mosvik	26

1. Hva dokumentet omfatter

Rammer og retningslinjer for takseringen tar stilling til følgende:

1.1 Ytre rammebetingelser

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som prosjektet må overholde. Disse er:

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet.
- De politiske rammene kommunestyret i Inderøy har trukket opp.
- De mulighetene og begrensningene teknologien gir.

Disse er gjengitt og forklart i kapittel 2.

1.2 Overordnede rammer

Gjennom dette dokumentet trekker sakkyndig nemnd opp rammer som gjelder for takseringen. Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer
- Verdier for eiendomsgrupper (sjablongverdier)
- Verdiforskjeller i ulike deler av kommunen (sonefaktor)

I kapittel 3 kan en finne overordnede krav og konkrete retningslinjer for taksering av eiendommer.

De konkrete grupperingene og sjablongverdiene som brukes i takstarbeidet gjengis i kapittel 3.4.

1.3 Rammer for enkelttakseringer

Alle eiendommer skal besiktiges, og som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse.

Alle eiendommer blir i utgangspunktet taksert gjennom sjablongsystemet, men for eiendommer som av ulike årsaker avviker fra gjennomsnittet, brukes faktorer for å veie opp for ren sjablongtakst.

Særtilfeller blir behandlet gjennom bruk av korreksjonsprotokoll, se kapittel 3.6. Dette gjelder ofte for eiendommer med blandet bruk, der det både er boligbebyggelse og næringsdrift. Eiendomsgrupper der det er behov for avklarende informasjon finnes i kapittel 3.

1.4 Kvalitetssikring

En viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. I dette dokumentet tar en stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet. I tillegg skisseres opplegget for kommunikasjonen med eiere og andre interesser i kommunen. Dette omtales i kapittel 4.

1.5 Feilretting og klagebehandling

Eiendomsbesitter har klagerett. Rammene for klageadgang og opplegg for klagebehandling skisseres i kapittel 5. I tillegg beskrives muligheten til å kreve omtaksering ved vesentlige endringer av eiendommen.

2. Ytre rammebetingelser

Utskriving av, og taksering med tanke på eiendomsskatt, er prosesser regulert av lovverk og politiske vedtak.

Rammer og retningslinjer utarbeides og vedtas av sakkyndig nemnd, men må overholde og følge de bestemmelser som er gjort av andre lovgivende og politiske organer.

Eiendomsskattelovens bestemmelser om fritak berører både de juridiske og politiske rammene.

2.1 Juridiske rammer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og andre juridiske miljøer, samt tidligere rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

Forvaltningsloven og kommuneloven gjelder for behandling av eiendomsskattesaker sammen med særskilte regler gitt i eiendomsskatteloven.

Nedenfor gjennomgås noen juridiske avklaringer som vil være viktig for Inderøy kommune i forbindelse med taksering.

2.1.1 Eiendommens verdi

I henhold til eiendomsskatteloven § 8A-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 omsatt for under vanlige salgsforhold ved fritt salg.

Dette innebærer at en ved verdsettelsen skal tilnærme seg eiendommens objektive omsetningsverdi; en skal verdsette eiendommen ut fra dens verdi objektivt bedømt, og ikke ut fra verdien eiendommen har for den aktuelle eieren.

2.1.2 Likebehandling

Likebehandling er grunnleggende for takseringen. Likhetsprinsippet er et ulovfestet prinsipp om at like tilfeller skal behandles så likt som mulig, og at avgjørelsene skal være likeartet, dersom det ikke er relevante hensyn som begrunner forskjellsbehandling.

Det er sterkt fokus på likebehandling gjennom utarbeidelse av skriftlige rammer for takseringen. Vurdering av indre og ytre faktor ved besiktigelse og systematisk kvalitetssikring og revisjon skal sørge for at dette ivaretas.

2.1.3 Eiendomsskatt er en objektskatt

Det er eiendommen som objekt slik den framstår 1. januar i skatteåret, som skal takseres. Det legges ikke vekt på eiendommens inntekts- og utviklingsmuligheter.

2.1.4 Privatrettslige avtaler og heftelser

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering, eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

2.1.5 Festetomter

Festetomter med langsiktige festekontrakter, altså kontrakter med mulighet til forlengelse og/eller innløsning, skal vurderes som selveiertomter.

2.2 Politiske rammer

Gjennom det årlige budsjettvedtaket vedtar kommunestyret om eiendomsskatt skal skrives ut. De vedtar skattesats, eventuell bruk av bunnfradrag og hvilke eiendommer som skal gis fritak etter de valgfrie fritaksbestemmelsene i eiendomsskatteloven § 7. Kommunestyret i Inderøy har valgt en sakkyndig nemnd til å fastsette takst på de ulike eiendommene, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (4).

2.2.1 Vedtekter

Inderøy kommunestyre har i møte 11.12.2017 vedtatt vedtekter som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av eiendomsskatteloven.

2.2.2 Tidsrammer

Besiktigelse og utarbeidelse av takst skal gjennomføres slik at skattegrunnlag kan vedtas, og eiendomskatteliste kunngjøres etter eiendomsskatteloven § 14, før 1. mars i skatteåret.

2.2.3 Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt, normalt skjer dette i forbindelse med budsjettbehandlingen.

2.3 Fritak

Det er to separate fritaksbestemmelser i eiendomsskatteloven, § 5 og § 7.

Obligatoriske fritaksbestemmelser finnes i § 5. Det gjelder blant annet enkelte statlige eiendommer, jernbanelinjer, kirker og kommunens egne eiendommer. Denne bestemmelsen er ikke underlagt politisk behandling. Eiendomsskattekontoret lager oversikt over de eiendommene som oppfyller kriteriene for fritak etter § 5 som blir forelagt kommunestyret til orientering.

I § 7 finnes valgfrie fritaksbestemmelser.

Fritak etter §§ 5 og 7 gjelder nødvendigvis ikke hele eiendommen. Lovforarbeidene og uttalelser fra Finansdepartementet kan være avklarende.

Kommunestyret kan på eget initiativ gi fritak etter § 7 for eiendommer som åpenbart faller innenfor kriteriene, men det gjøres oppmerksom på at ikke alle fritaksberettigede eiendommer fanges opp av dette. Eiere kan søke om fritak. De må da fremlegge dokumentasjon på hvorfor de mener å tilfredsstille kravene for fritak. Rådmannen avgjør om eiendommer med fritak etter § 7 skal takseres.

2.4 Teknologiske rammer

Kommunen benytter et fagsystem for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i matrikkelen og som samspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem,

saksbehandlersystem). Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder boliger, adresser og bygninger. I takseringsarbeidet må derfor kommunen ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene gitt i matrikkelen.

3. Rammer for taksering

Eiendom som skattlegges skal verdsettes ved takst, og det skal som utgangspunkt foretas en alminnelig taksering hvert tiende år. Kommunestyret kan ved særlige tilfeller avgjøre at taksering skal skje tidligere eller senere, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre punkt. Regler for omtaksering omtales i kapittel 5.3.

3.1 Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i kommunen, med unntak av eiendom/del av eiendom som skal ha fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven, skal takseres.

Rådmannen avgjør om eiendommer med fritak etter § 7, skal takseres.

3.2 Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom»

Eiendom som skal takseres kan bestå av to hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger

Ved taksering vurderes alle elementene på eiendommen, men takst blir utarbeidet for eiendommen som helhet.

3.3 Takseringsmetode

Takseringsmetoden som blir brukt for å utarbeide takster bygger på fakta om eiendommen og vurderinger av eiendommen.

3.3.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje.
- Tomtestørrelse, m².

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen. Avvik mellom opplysninger i matrikkelen og faktisk bruk skal vurderes. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Kartverket. Etasjedefinisjoner og regler for arealmåling som blir brukt i matrikkelen gjelder også for Inderøy kommunes takseringsarbeid.

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygninger benyttes. Dette er grovt sett arealet innenfor ytterveggene på bygninger.

Arealet på tomter og bygninger hentes fra matrikkelen. På eiendommer der det mangler informasjon om bruksareal skal et tilnærmet bruksareal måles og registreres ved besiktigelse.

Etasjene blir gitt egne verddivurderinger gjennom bruk av etasjefaktorer. Etasjene grupperes som følgende:

- Loftsetasje
- Hovedetasje
- Under-/sokkeetasje
- Kjelleretasje

Dette er samme gruppering og definisjoner som benyttes i matrikkelen. Hver gruppe gis en egen faktor.

3.3.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på bakgrunn av dette dokumentet.

Gjennom dette dokumentet vurderer vi og tar stilling til:

- en hensiktsmessig gruppering av eiendommer i Inderøy kommune,
- sjablongverdier for boliger (kombinasjonen mellom arealstørrelser fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier gir sjablongtakster for eiendommene), og
- forskjeller på verdinivået for boliger i ulike områder/soner.

Dette utgjør grunnlaget for utarbeidelsen av en matrikkeltakst for hver eiendom.

Forslag til takst blir utarbeidet etter besiktigelse av eiendommene. Den korrigeres for lokale forhold av besiktiger gjennom bruk av faktorer.

Ved besiktigelsen må det vurderes om det er:

- lokale forhold rundt eiendommen (utenfor tomtegrensen), ytre faktor, eller
- forhold på eiendommen (innenfor tomtegrensen), indre faktor, som krever korreksjon, før de fastsetter forslag til takst.

For de aller fleste eiendommer som skal besiktes, vil det som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det kan gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en likeverdig taksering. Sakkyndig nemnd og/eller sakkyndig klagenemnd avgjør slike spørsmål.

3.4 Gruppering av eiendommer og sjablonger

Utgangspunktet for gruppering av eiendommene er bygningstype i matrikkelen, det vil si bygningens funksjon.

Ved kombinasjon av flere funksjoner, takseres de ulike arealene hver for seg. Dette gjelder på eiendommer hvor det for eksempel er både bolig og næring. Andre former for kombinasjoner kan også forekomme. Tomtearealet blir i slike tilfeller fordelt på de ulike eiendomsfunksjonene etter faktisk bruk eller forholdsmessig mellom funksjonene.

For eiendommer som ut fra innretning og/eller bruksegenskap ikke er egnet for taksering med fastsatte sjablonger, benyttes korreksjonsprotokoll, jf. kapittel 3.6. Dette gjelder også for kombinerte bygg nevnt over.

Bebygd tomt tillegges verdi etter sjablongberegning basert på beregnet areal. Tomt tilknyttet eiendommer som kvalifiserer som jord- og skogbrukseiendom har egne beregninger av areal etter bestemmelsene i kapittel 3.7.2.

3.4.1 Boliger og fritidsboliger

Boliger og fritidsboliger grupperes basert på bygningsgruppene og bygningsundergruppene brukt i matrikkelen. Hver gruppe og/eller undergruppe er gitt en egen sjablongverdi, se tabell 1.

Tabell 1: Sjablongverdier og grupperinger, bolig- og fritidseiendom

Gruppering	Bygningsgruppe	Sjablongverdi [kr/m ²]
Enebolig, våningshus, tomannsbolig, anneks	110, 120, 181	12 000
Enebolig med hybel/sokkelleilighet, anneks	112, 181	13 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus, anneks	130, 181, 190	14 000
Terrassehus, blokker, anneks	140, 150, 181	15 000
Fritidsboliger, fritidsleiligheter, hytter, anneks	160, 170, 182	14 000
Garasjer, uthus	180	2 000
Naust, båthus, sjøbod	183	4 000
Carport og parkering under tak		400

181 Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig

182 Garasje, uthus, anneks knyttet til fritidsbolig

Garasje: frittliggende bygning som primært benyttes for parkering av bil. Kan i tillegg inneholde boder o.l.

Uthus: frittliggende bygning som benyttes til oppbevaring av redskap, ved, materialer o.l.

Anneks: Anneks til bolig og fritidshus kodes som 181 eller 182. Anneks er et frittliggende bygg beregnet for overnatting og er ingen selvstendig boenhet for varig opphold.

Bebygde tomter takseres i utgangspunktet etter gitt sjablongverdi, se tabell 2. Større bebygde tomter får en lavere takstverdi for alt areal utover 3000 m².

Tabell 2: Sjablongverdier for tomter, bolig og fritidsbolig

Tomteareal	Sjablongverdi [kr/m ²]
Opptil 3000 m ²	200
Fra 3001 m ²	1

Fradelt/festet nausttomt settes til verdi kr. 50 000.

Hyttetomt på punktfeste eller med fiktive grenser settes til verdi kr. 50 000.

Ubebygde tomter vurderes særskilt ved hjelp av korreksjonsprotokoll.

3.4.2 Næringseiendommer

Til næringseiendommer regnes blant annet fabrikker, sagbruk, industrielle anlegg, masseuttak, losse- og lasteplasser og lignende arbeids- og driftsteder samt kontorlokaler, butikker, hoteller og serveringssteder. Listen er ikke uttømmende. Ved eiendommer med delt bruk vil det bli tatt en skjønnsmessig vurdering for å fastsette hva de ulike arealene skal takseres som, i de tilfeller hvor det ikke er klart avdelt.

Tabell 3: Sjablongverdier og grupperinger for næringseiendom

Gruppering	Bygningsgruppe	Sjablongverdi [kr/m ²]
Industri	210, 220, 290	5 000
Lagerbygg, isolert	230	5 000
Lagerbygg, uisolert, silobygning	230	3 000
Fiskeri og landbruksbygninger	240	2 000
Kontor- og forretningsbygg	300	8 000
Samferdsel og kommunikasjon	400	3 000
Hotell og restaurant	500	8 000
Appartement	523	12 000
Campinghytte på campingplass	524	5 000
Kultur, undervisning, forskning, helsebygg	600, 700, 900	5 000

Campinghytter på campingplass er hytter som ikke anses som egne boenheter, enkel standard egnet for overnatting og tilknyttet felles sanitæranlegg på campingplass. Tomter takseres etter sjablongen gitt i tabell 4. Tomteareal knyttet til næringsvirksomhet som er opparbeidet som dyrket mark fritas beskatning etter eiendomsskatteloven § 5 bokstav h.

Tabell 4: Sjablongverdier for næringseiendom

Tomteareal	Sjablongverdi [kr/m ²]
Tomt	200

Ubebygde tomter vurderes særskilt ved hjelp av korreksjonsprotokoll.

3.4.3 Spesielle bygninger

Det er spesielle bygningstyper som er vanskelig å takserer riktig med den vedtatte sjablongen. Disse har avvikende omsetningsverdi, og gis derfor egne sjablongpriser.

- Plasthaller og enkle skur takseres til kr 750,- pr kvm
- Fellesgarasjer pr. plass, kr. 20 000,-

Andre avvikende eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

Dette kan være store uthus eller andre bygg som ikke lenger er til opprinnelig bruk. Disse byggene kan behandles med korreksjonsprotokoll.

Det samme gjelder bygg som etter egenskap og standard ikke kan behandles med sjablong.

Alle slike bygg vil bli skjønnsmessig vurdert.

3.4.4 Spesielle eiendommer

Eiendommer hvor bygningene er i en slik stand at sjablongen ikke gir et riktig bilde av omsetningsverdi, behandles som spesialsak i nemnda. Det kan være en pent beliggende, attraktiv eiendom som får en kunstig lav verdi når et rivningsobjekt drar ned indre faktor. Disse tomtene vil bli taksert tilnærmet likt prinsippet som legges til grunn for ubebygde tomter. Slike eiendommer vil få en korreksjonsprotokoll.

3.4.5 Campingplasser og utleiehytter

Campinghytter på regulerte campingplasser og utleiehytter som ikke er egne selvstendige boenheter takseres etter standard og størrelse. Tomt takseres etter sjablong i tabell 4. De øvrige takseres som fritidsbolig -leilighet, hytte, anneks.

Spikerteltplasser takseres med kr. 40 000 per stykk, mens oppstillingsplasser for campingvogn og -bil uten spikertelt takseres med kr. 20 000 per stykk.

Servicebygg takseres som forretningsbygg. (Tabell 3)

3.5 Korreksjonsfaktorer

En sjablongvurdering av eiendom baseres direkte på faktainformasjon. Denne kan korrigeres med en skjønnsmessig vurdering, og tallfestes ved bruk av korreksjonsfaktorer.

Sonefaktor brukes for å korrigere for forskjeller i omsetningsverdi av boligeiendom mellom ulike soner i kommunen. Denne gjelder ikke for hytter og næringseiendommer.

Ulike etasjefaktorer knyttes til de areal for hver etasje som er oppgitt i matrikkelen.

Det benyttes ytre faktor, YF, og indre faktor, IF, for å korrigere sjablongtakstene for skjønnsmessig vurdering. Disse faktorene skal tallfeste eiendommens standard og tilstand, samt påvirkningen av omgivelsene på omsetningsverdien.

3.5.1 Faktorer for boliger og fritidsboliger

Boliger og fritidsboliger blir ved taksering gitt verdier for indre faktor og ytre faktor, i tillegg til etasjefaktor for bygningene. For boligeiendommer gis det også sonefaktor i avgrensede områder. Sonefaktor er i utgangspunktet 1.

- Sonefaktor

Ved hjelp av sonefaktorer justerer man for ulikheter i arealpris på boliger i ulike soner av kommunen. De markerte forskjellene er justert etter faktorer i tabell 5. Kart over de ulike sonene ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside og som vedlegg til dette dokumentet. Se sonekart i kapittel 6.

Tabell 5: Sonefaktor

Sone for boligeiendommer	Faktor
Sakshaug sentralt	1,2
Røra sentralt	1,1
Sandvollan sentralt	1,1
Resten med postnummer 7670	1,0
Mosvik sentrum	1,0
Mosvik sentrum omegn	0,9
Resten med postnummer 7690	0,8

- Etasjefaktor

Ved hjelp av etasjefaktorer blir det beregnet verdi på de ulike etasjene i boliger og fritidsboliger, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasjen.

Tabell 6: Etasjefaktorer, bolig- og fritidseiendom

Etasje	Etasjefaktor
Loft	0,7
Hovedetasje	1,0
Underetasje	0,8
Kjeller/uisolert loft	0,2

Garasjeareal i hoved- og/eller underetasje skal ha faktor 1,0.

- Ytre faktor

Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold rundt eiendommen. Eksempler her kan være:

- Mangel på vann og avløp eller strøm.
- Beliggenhet (Støy, utsikt, nærhet til sjø).
- Tilgjengelighet (veistandard og veilengde privat veg).

Besiktiger bruker faktoren etter en skjønnsmessig vurdering. Bruk av faktor utenfor verdiområdet 0,5 til 1,5 må begrunnes spesielt.

- Indre faktor

Indre faktor brukes for å korrigere for avvik fra gjennomsnittlig standard og kvalitet. Alder på bygningene vil være utgangspunktet for vurderingene av indre faktor, men en helhetlig vurdering av alle elementer av eiendommen vil bestemme faktoren.

Aldersfaktoren settes basert på bygningsmassens byggeår, og kan ses i tabell 7. Eiendommer med flere bygg med ulike byggeår og tilbygg vil få en skjønnsmessig fastsettelse av indre faktor.

Ved skjønnsmessig vurdering av eiendommen vil man legge vekt på vedlikehold/mangel på vedlikehold. Aldersfaktoren vil derfor ikke være utslagsgivende i de tilfeller hvor eldre hus har vært gjenstand for omfattende ombygging og vedlikehold. Da kan faktoren settes høyere enn tabellen tilsier.

Tabell 7: Aldersfaktor, bolig- og fritidseiendom

Byggeår	Aldersfaktor
Før 1970	0,6
1970-1990	0,6 - 0,8
1991 – 2010	0,8 - 0,9
Etter 2010	1,0

Omsetningsprisen, som er den verdi taksten skal gjenspeile, vil i stor grad bli påvirket av vedlikehold. Momenter som skal inkluderes i vurderingen av indre faktor er:

- Standard og vedlikehold
 - Standard og vedlikehold kan variere fra eiendom til eiendom, og besiktiger benytter graderinger basert på skjønn.
- Bygningsmessig tilstand og kvalitet
 - Fremskredet forfall vurderes som rivningsobjekt, og kan gis faktor ned til 0,2. Tomt kan da takseres med korreksjonsprotokoll. Totalrenoverte objekter kan vurderes opp mot og lik indre faktor 1.
 - Indre faktor kan settes høyere enn 1. Dette gjelder for eiendommer med spesielle bygningstyper og hvor det er valgt spesielle bygningsmaterialet.
- Forhold på tomta
 - Standard på hage, asfaltert/steinlagt gårdsplass, grillhytte, steinmurer, uteplasser.

3.5.2 Faktorer for næringseiendommer

Næringseiendommer blir gitt verdier for indre faktor og ytre faktor, i tillegg til aldersfaktor og etasjefaktor for bygningene.

- Etasjefaktor

Ved hjelp av etasjefaktorer blir det beregnet verdi på de ulike etasjene bygningene, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasjen. For etasjefastsettelse benyttes føringsinstruks for matrikkelen.

Tabell 5: Etasjefaktor for næring

Etasje	Etasjefaktor
Loft	0,5
Hovedetasje 1-10	1,0
Sokkel/u.etg.	0,5
Kjeller	0,2

- Ytre faktor

Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold rundt eiendommen. Eksempler her kan være:

- Avstand til større kundegrupper.
- Beliggenhet (Støy, parkeringsmuligheter, nærhet til sentrum)
- Tilgjengelighet (veistandard og veilengde)

Besiktiger bruker faktoren etter en skjønnsmessig vurdering. Bruk av faktor utenfor verdiområdet 0,5 til 1,5 må begrunnes spesielt.

- Indre faktor

Indre faktor brukes for å korrigere for avvik fra gjennomsnittlig standard og kvalitet. Alder på bygningene vil være utgangspunktet for vurderingene av indre faktor, men en helhetlig vurdering av alle elementer av eiendommen vil bestemme faktoren som etter nemndas vurdering gir tilnærmet omsetningsverdi.

Aldersfaktoren settes basert på bygningsmassens byggeår når dette er kjent, og kan ses i tabell 6.

Ved vurdering av eiendommen vil man legge vekt på vedlikehold/mangel på vedlikehold. Aldersfaktoren vil derfor ikke være utslagsgivende i de tilfeller hvor eldre hus har vært gjenstand for omfattende ombygging og vedlikehold. Da kan faktor settes høyere enn tabellen tilsier. Aldersfaktoren vil også kun være veiledende på eiendommer bestående av flere bygg med ulike byggeår.

Tabell 6: Aldersfaktor næringsbygg.

Byggeår	Aldersfaktor
Før 1970	0,6
1970-1990	0,6 - 0,8
1991 –	0,8 - 0,9
Etter 2010	1,0

Omsetningsprisen, som er den verdi taksten skal gjenspeile, vil bli påvirket av vedlikehold. Momenter som skal inkluderes i vurderingen av indre faktor er;

- Standard og vedlikehold
 - Besiktiger benytter graderinger basert på skjønn.
- Bygningsmessig tilstand og kvalitet
 - Fremskredet forfall vurderes som rivningsobjekt, og kan gis faktor ned til 0,2. Tomt kan da takseres med korreksjonsprotokoll. Totalrenoverte objekt kan vurderes opp mot og lik indre faktor 1.

3.6 Korreksjonsprotokoll

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og støy, utsikt o.l. (ytre faktor), får en korreksjonsprotokoll som endrer sjablongtaksten.

Korreksjonsprotokoll benyttes også for eiendommer med blandet bruk, eks. næring og bolig.

3.6.1 Omsetningskorreksjon

I tillegg kan det gis en omsetningskorreksjon for de eiendommene hvor sakkyndig nemnd mener at matrikkeltaksten justert med faktorer, ikke gjenspeiler omsetningsverdi. En omsetningskorreksjon gis med et kronebeløp i fradrag eller som tillegg på taksten.

3.7 Andre rammer for taksering

De generelle rammene for taksering dekker de fleste av eiendommene som skal takseres, men det er enkelte eiendommer som skiller seg ut. Disse krever egne avklarende rammebestemmelser.

3.7.1 Seksjonerte eiendommer

For seksjonerte eiendommer håndteres hver seksjon som eget skatteobjekt. Grunnlaget for taksten for den enkelte seksjon er det arealet den enkelte seksjon har ideell bruksrett til, samt andel av fellesareal (både innendørs og utendørs). Andel av fellesareal følger av tinglyst eierbrøk. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier.

3.7.2 Landbrukseiendommer

Konsesjonspliktige landbrukseiendommer fritas for eiendomsskatt jf. § 5 h) i eiendomsskatteloven. Som jord- og skogbrukseiendom regnes eiendommer med areal over 100 dekar totalt eller mer enn 35 dekar fulldyrket og overflatedyrket mark.

Fritaket gjelder ikke våningshus, garasje, tomt, hytte, naust og bygg som benyttes til annet formål, eks. gårdsbutikk, lagerutleie, utleie til overnatting.

Tomteareal som i kommuneplan eller reguleringsplan er angitt som framtidig utbyggingsområde betraktes som del av grunneiendommen til området fradeles, og eller reguleres til annet formål.

- *Taksering:*

Skattepliktig del av konsesjonspliktige landbrukseiendommer takseres på vanlig måte men gis en sonfaktor på 0,75. Denne reduksjonen i faktor begrunnes i konsesjons- og delingsbestemmelser for slike eiendommer.

Bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og tilhørende tomt på bakgrunn av de vedtatte sjablongreglene i kapittel 3.4.1, og korreksjonsfaktorer i kapittel 3.5.

Tilhørende tomt settes til 1 daa per boligbygg med en boenhet og 1,5 daa for øvrige.

Hytter/fritidsbolig på jord- og skogbrukseiendommer regnes som eget bygg, med tilhørende tomt.

Areal i driftsbygning som benyttes til annen virksomhet enn driftsdelen som er knyttet til jord- og skogbruk, takseres etter faktisk bruk og tilhørende sjablong.

Bygninger knyttet til driftsdelen for jord- og skogbruksvirksomhet, takseres ikke.

3.7.3 Naust

For å bli taksert som naust, er forutsetningen at bygget brukes som forutsatt, til oppbevaring av båt og fiskeutstyr.

Bygg som etter sitt bruk klassifiseres som naust settes inn i egen kategori. Sjablong for naust jfr. tabell 1. Fradelt/festet nausttomt gis en verdi på kr. 50 000, gjelder tomter med eget gårds-, bruks- og festenummer.

4. Kvalitetssikring

Taksering for, og utskriving av eiendomsskatt er en prosess som krever en høy grad av kvalitet på arbeidet for å bli opplevd som legitim og likeverdig. En rekke betraktninger og tiltak er gjort for å sikre dette.

4.1 Dokumentasjon

Dokumentasjon knyttet til endring av areal som er innsendt av eier/eierrepresentant arkiveres hos kommunen. Jf. eiendomsskatteloven § 29 gjelder ikke forvaltningslovens § 11 d for personell som deltar i befaring i forbindelse med taksering. Det betyr at det ikke stilles krav til at observasjoner gjort ved befaring skal nedtegnes. Grunnlaget for taksten, som er faktaopplysninger om eiendommen, dokumenteres med matrikelopplysninger.

4.2 Kvalitetssikring av metode

Metoden med bruk av sjablonger kan benyttes på de aller fleste eiendommene. Sjablongene er fastsatt på bakgrunn av statistikk, opplysninger fra megler/takstmann og et stort antall omsetninger fra de siste år.

Alle som deltar i arbeidet knyttet til eiendomsskatt må kjenne rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av sakkyndig nemnd. Jevnlige møter og drøftinger skal sikre at deltakerne hele tiden ivaretar kravet om likebehandling, og at riktig metode benyttes.

4.3 Eiendomsregister

Kommunen har et godt digitalt eiendomskart. Kartet oppdateres mot matrikkelen for å sikre at alle eiendommene innenfor skattesonen identifiseres. Ved besiktigelse skal de avvik som forekommer rapporteres til matrikkelansvarlig i kommunen.

4.4 Areal

Fakta om eiendommer, bygninger og adresser sendes eiendomsbesitter som gis anledning til å melde eventuelle avvik.

Manglende opplysninger, eller avvik, i matrikkelen med hensyn på arealer (bebygd areal og bruksareal på bygninger samt tomtearealer) eller bruk av grunnen registreres av besiktiger.

4.5 Kommunikasjon

Administrasjonen, eiendomsskattekontoret og øvrige involverte i arbeidet skal tilstrebe seg å gi nødvendig og tilstrekkelig informasjon. Aktiv bruk av kommunens hjemmeside skal bidra til å spre informasjon.

4.6 Vurderinger

I saker knyttet til eiendomsskatt, spesielt vedrørende takseringen, vil det alltid være en utøvelse av skjønn, og det må derfor legges stor innsats i kalibrering av vurderingene. Dette gjelder spesielt besiktigere og medlemmene i sakkyndig nemnd.

4.7 Saksbehandling i sakkyndig nemnd

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil sakkyndig nemnd har gjennomgått alle takstforslag. Sakkyndig nemnd vil ved behov innhente ytterligere informasjon om eiendommene.

Når det foreligger foreløpige vedtak på alle sammenlignbare eiendommer, vurderer sakkyndig nemnd prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å vurdere om valgte parametere og prinsipper for taksering er riktige.

Likebehandling av sammenlignbare eiendommer skal være ivaretatt før sakkyndig nemnd fatter sitt endelige takstvedtak.

4.8 Særskilt skattegrunnlag

Jf. endring i eiendomsskatteloven § 4, gjeldende fra 01.01.2019, er tidligere verk og bruk taksert som næringseiendom og verdien av produksjonsutstyr skal ikke lenger inngå i skattegrunnlaget for eiendommen. Skattegrunnlag for produksjonsutstyr blir i henhold til lovendringen å anse som et særskilt skattegrunnlag jf. overgangsregel til §§ 3 og 4. Overgangsregelen gjelder i perioden frem til og med 2024.

Det særskilte skattegrunnlaget fremkommer i korreksjonsprotokollen på skatteseddelen. Dette særskilte skattegrunnlaget trappes ned med 1/7 hvert år, og dette fremkommer som et negativt tall i korreksjonsprotokollen.

5. Feilretting og klagebehandling

Eiendomsskatteloven har egne bestemmelser om klage og feilretting.

Begrunnet klage må gis skriftlig til eiendomsskattekontoret innen seks uker fra det seneste tidspunktet av den dagen eiendomsskattelisten blir utlagt eller dagen skatteseddelen ble sendt.

Klagen må være skriftlig, det må fremkomme hva det klages på, og det må fremkomme hvilken endring som ønskes.

5.1 Feil og feiloppretting

Eier kan be om endring av skattegrunnlag knyttet til feil. Det forutsettes da at feilen er av en slik karakter at den vil ha betydning for omsetningsverdien.

Feil ved areal meldes til eiendomsskattekontoret som gjør nødvendige tiltak ved behov for retting av matrikkelen.

Eiendomsskattekontoret vurderer sakene individuelt, og gjør nødvendige forberedelser for behandling i sakkyndig nemnd.

5.2 Klagebehandling

Klagebehandlingen skal foregå i samsvar med vanlig forvaltningspraksis og i samsvar med regelverket i forvaltningsloven og eiendomsskatteloven. Inderøy kommunes vedtekter for eiendomsskatt beskriver den formelle og praktiske behandlingen av klager.

Ved behov for hjelp og veiledning i klageprosess, skal eiendomsskattekontoret, så langt ressursene rekker, stille nødvendig informasjon og dokumentasjon til rådighet for skatteyter.

Fører en klage i sakkyndig klagenemnd til endret skattegrunnlag vil klager ha rett til å innlevere ny klage, innen seks uker fra mottaket av det nye vedtaket.

Tas klagen delvis til følge eller ikke til følge sendes den til sakkyndig klagenemnd for videre behandling.

Vedtak i klagenemnda er endelig og vedtaket kan kun endres ved søksmål.

Fra 1.1.2017 gjelder forvaltningslovens regler for krav om dekning av saksomkostninger.

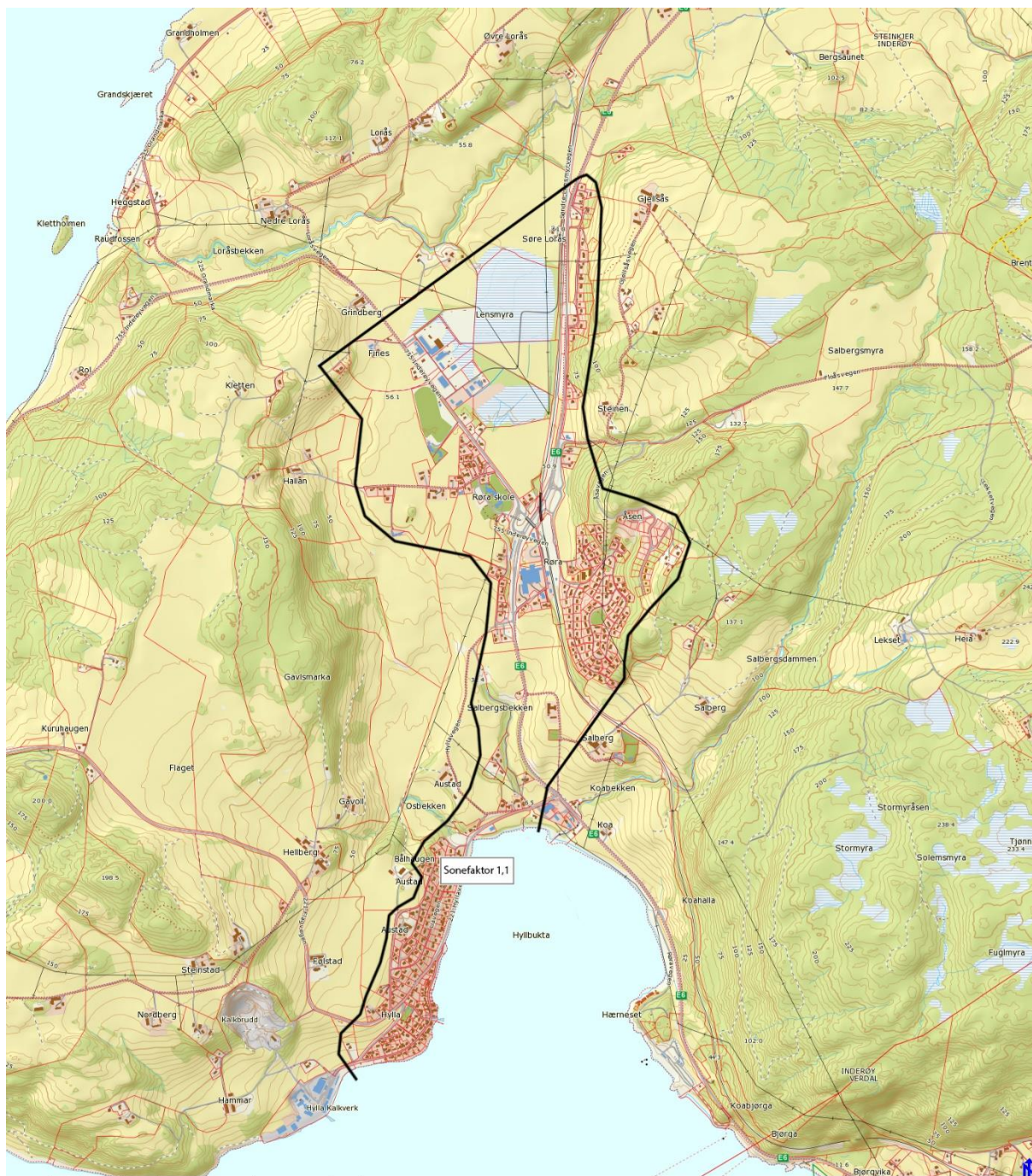
5.3 Omtaksering

Omtaksering av en eiendom utenom den alminnelige takseringen skal skje dersom eiendommen er delt, bygninger er revet eller ødelagt, det er ført opp nye bygninger og tilbygg/påbygg eller det er gjort andre vesentlige endringer på eiendommen, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (5).

Dersom verdien av en eiendom er vesentlig endret, sammenlignet med andre eiendommer kan skatteyter eller formannskapet kreve omtaksering. Kravet må stilles innen 1. november året før skatteåret. Skatteyter som krever omtaksering må selv dekke kostnadene med takseringen.

6. Sonekart

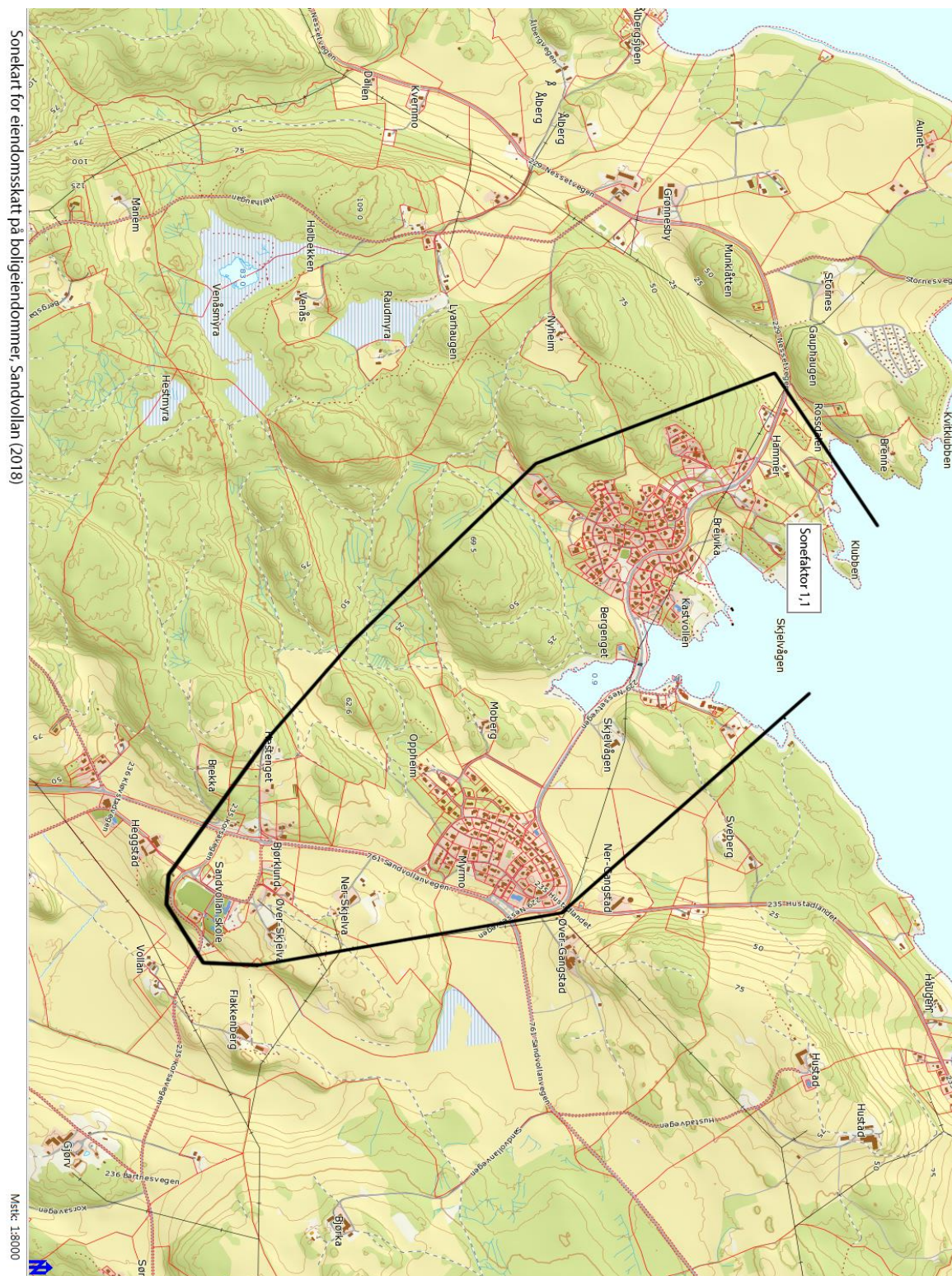
Røra



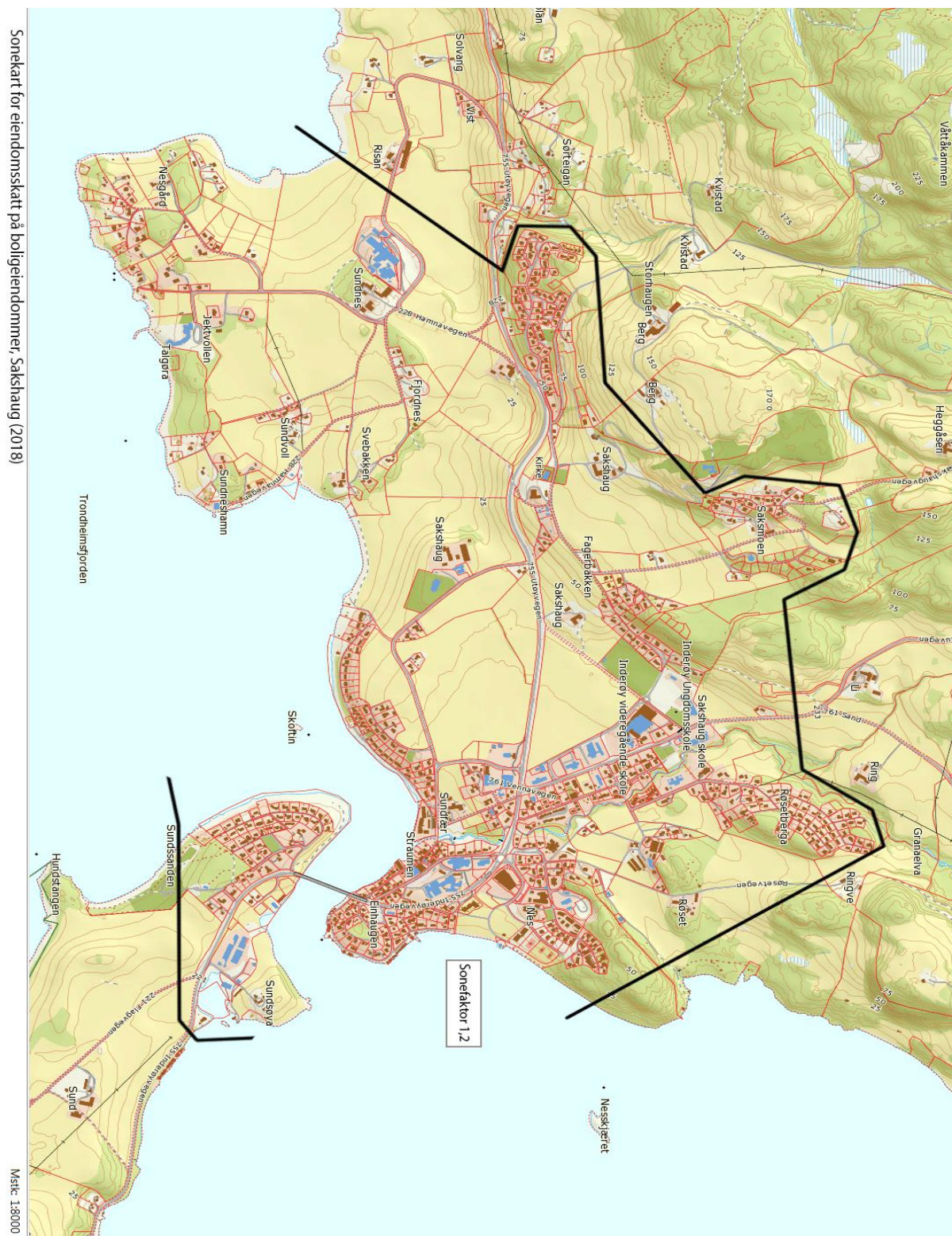
Sonekart for eiendomsskatt på boligeiendommer, Røra (2018)

Mstic: 1:8000

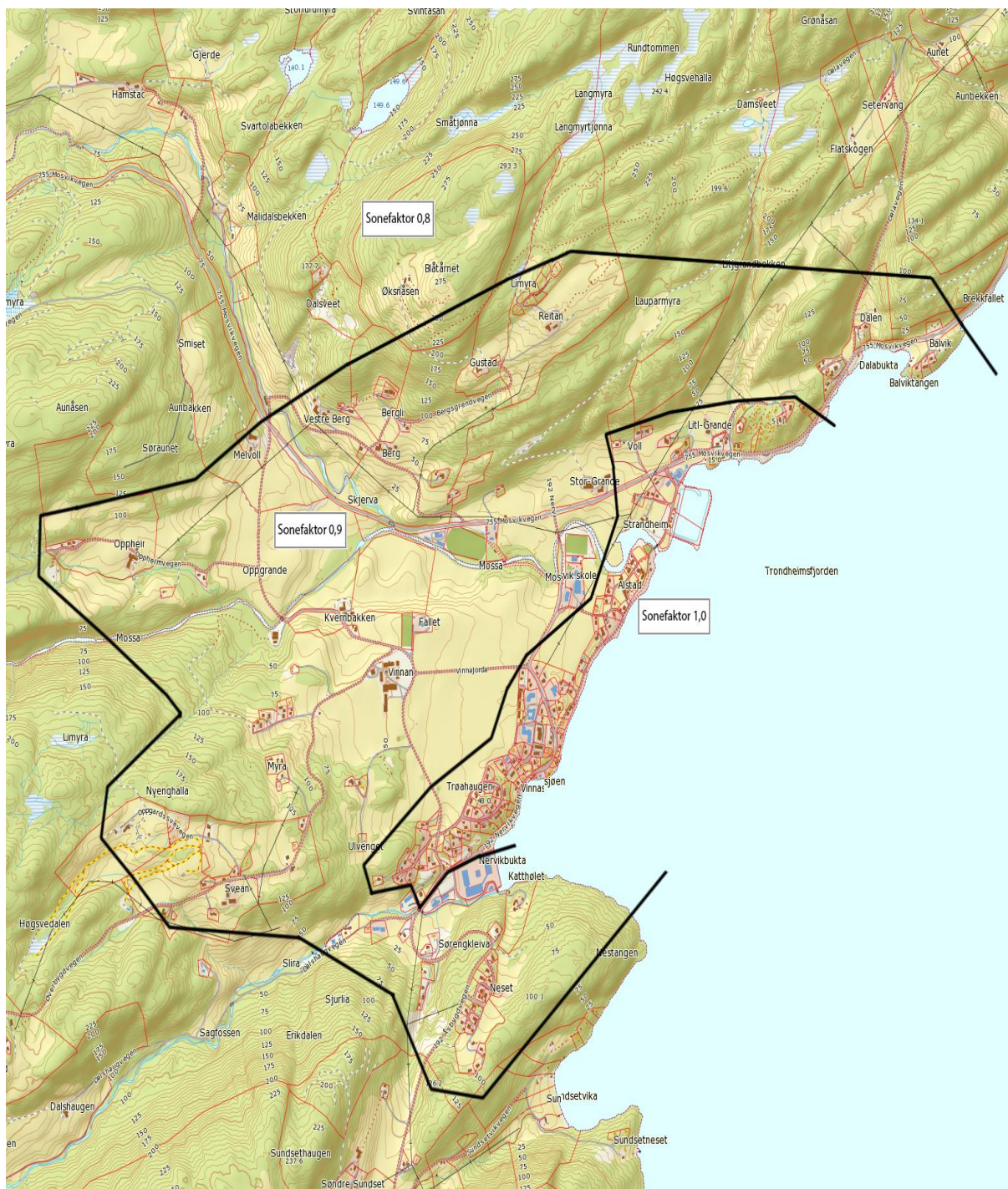
Sandvollan



Straumen



Mosvik



Sonekart for eiendomsskatt på boligeiendommerr, Mosvik (2018)

Mstic 1:8000