



Søgne kommune

**Retningslinjer for skattetaksering av
eiendommer i Søgne kommune**

Vedtatt 18.09.2018 i sakkyndig nemnd

INNHOLDSFORTEGNELSE

Grunnlag	Side 3
Politisk behandling	
1. Boligeiendom	Side 4
1.1. Hovedbygg	
1.2. Andre bygg til bolig	
1.3. Boligtomt	
1.4. Sonefaktorer (SF)	Side 5
1.5. Samlet takst skatteeiendom	
1.6. Seksjonert bolig	Side 5
1.7. Borettslag	Side 6
2. Fritidseiendom	Side 6
2.1. Fritidsbygg	
2.2. Tilleggsbygg	
2.3. Regulert ubebygd tomt	
3. Næringseiendom	Side 7
3.1. Mindre næringsbygg	
3.2. Bebygd tomt næring	Side 7
3.3. Takst samlet skatteeiendom	
3.4. Større næringsbygg /verk og bruk	
3.5. Kombinerte bygg – næring / bolig	Side 7
3.6. Seksjonerte bygg – næring / bolig.	
4. Landbrukseiendom	Side 7
5. Diverse bestemmelser	Side 8

Retningslinjer for fastsettelse av eiendomstaksten

Grunnlag

Kommunestyret i Søgne har i møte den 19.06.2008 – sak 45/08 godkjent prinsippet om innføring av eiendomsskatt for hele kommunen for økonomiplan 2008-11. Det er i økonomiplanen forutsatt innføring av eiendomsskatt på alle eiendommer i kommunen fra 2009.

Retningslinjene er revidert iht. ny eiendomsskattelov fra januar 2019.

For å komme frem til et mest mulig riktig eiendomsskattegrunnlag, må alle berørte eiendommer besiktiges. Dette skal resultere i et eiendomsskattegrunnlag som ikke må sammenblandes med en verditakst. Det er lov om eiendomsskatt supplert med bestemmelser i byskatteloven av 1911 som fastsetter bestemmelser om eiendomsskatt. Loven sier at *eiendommens omsetningsverdi skal settes til det beløp som eiendom antas å kunne omsettes for ved fritt salg*. Taksten for eiendommene står fast i 10 år. Der hvor grunnen er festet, betaler festeren eiendomsskatten.

Eiendomsskattegrunnlaget bygger på faktaopplysninger og skjønnsmessige vurderinger. Faktaopplysninger om adresser, areal på bygninger og tomter hentes fra offentlige dataregistre. De skjønnsmessige vurderingene tar opp både generelle forhold rundt eiendommer og spesielle forhold som påvirker verdien. Forhold som vil vektlegges er beliggenhet, sol- og støyforhold, utsikt, bygningenes og tomtens beskaffenhet.

Som et hjelpemiddel i takseringen, nyttes sjablongregler som nærmere forklart i etterfølgende retningslinjer. En slik sjablong kan f.eks. være faste kvadratmeterpriser for ulike typer eiendommer, fradrag / tillegg i takst pga bygningens alder og konstruksjon osv. Sjablongreglene vil være et godt hjelpemiddel for å fastsette rett verdi. Endelig takst fastsettes av sakkyndig nemnd.

Politisk behandling

Sakkyndig nemnd er oppnevnt av kommunestyret. Nemndens arbeid styres av lov samt eiendomsskattevedtektene godkjent av kommunestyret 19.6.08.

Det er sakkyndig nemnd som skal godkjenne retningslinjene for fastsetting av eiendomsskatt. Videre er det sakkyndig nemnd som vedtar eiendomsskattegrunnlaget for eiendommene i kommunen.

Kommunestyret skal hvert år fastsette satser for eiendomsskatt som skal være mellom 2 og 7 ‰ av skattegrunnlaget.

Kommunestyret kan vedta å innføre et bunnfradrag pr. godkjent boenhet. Bunnfradraget kan endres hvert år.

Kommunestyret kan fastsette en såkalt reduksjonsfaktor, dvs sette eiendomskattetakstene lavere enn eiendommenes omsetningsverdi. Vedtas slik faktor, gjelder vedtaket i 10 år.

Kommunestyret kan fritta spesielle eiendommer for eiendomsskatt. Dette reguleres av lovverket.

1. Boligeiendom

Der hvor det ikke er tilstrekkelig informasjon i Matrikkelen eller byggesaksarkivet, vil besiktigelsesmannen utføre en tilstrekkelig registrering av faktainformasjon ved befaringen.

1.1 Hovedbygg

Metode for taksering av hovedbygg bolig.

Takst for bolig (TB) fastsettes etter følgende formel: $TB = PB * BAB$, hvor

PB = Pris bolig (pr. m². beregnet areal)

BAB = Beregnet areal bolig (Faktor 1)

Pris pr. m² beregnet areal (PB) for bolig, fastsettes i henhold til antatt omsetningsverdi, beregnet for en normal bolig.

- Pris pr. m² beregnet areal enebolig = kr 12.000

- Pris pr. m² beregnet areal leilighet = kr 12.000

BAB – Beregnet Areal Bolig (faktor 1)

Boligens totale bruksareal omregnes til beregnet areal. Omregningen skjer ved at bruksarealet multipliseres med en beregningsfaktor for de ulike planene i boligen.

Faktorene for de forskjellige arealene er som følger:

Kjellerplan (K): = 0,3

Underetasje (U): = 0,8

Hovedetasje (H) = 1,0

Hovedetasje 2 = 1,0

Loft (L) = 0,7

Definisjon av etasjetyper følger føringsinstruks for Matrikkelen.

1.2 Andre bygg til bolig

Tilleggsbygg med boligpreg (anneks eller lignende) fastsettes som for bolig.

Garasje (eventuelt carport) og uthus/naust/andre bygg ansettes etter en pris antatt gjennomsnittsverdi som følger:

- Pris per m² normal standard = kr 3.500

1.3 Boligtomt

1.3.1 Bebygd boligtomt

Tomtepris Bolig (TPB) = kr 200.000

Skattetaksten for boligtomter settes til en fast pris pr. tomt. I særskilte tilfeller kan tomteverdien avvike fra standarden.

1.3.2 Regulerte ubebygde tomter

Skattetakst for ubebygde tomter i regulerte områder fastsettes på tradisjonelt vis ved bruk av skjønn. Disse vil bli vurdert til en markedsverdi hvor følgende elementer blir hensyntatt - beliggenhet, solforhold, tilkomst, støy med mer.

1.4 Sonefaktorer (SF)

Søgne kommune har etter prøvetaksering blitt vurdert til å benytte samme sonefaktor over hele kommunen. Beskrivelse ved bruk av sonefaktor i beregninger gjennomgås derfor ikke i detalj.

Søgne kommune sonefaktor 1,0

1.5 Samlet takst skatteeiendom

Skattetakst = (STB + TPB) * YF * IF * SF, hvor
STB = Sum Takst Bygning(er)
TPB = Tomte Pris Bolig
YF = Ytre Forhold (faktor 1)
IF = Indre Forhold (faktor 2)
SF = Sonefaktor (faktor 3)

YF – Ytre Forhold (faktor 1)

Ytre forhold skal justere eiendommens verdi i forhold til beliggenhet. Dette gjelder så vel attraktivitet geografisk som typografiske forhold, solforhold, utsikt etc. Besiktigelsesmennene bruker faktoren fritt i forhold til skjønn. Intervallet bør ligge mellom 0,5 – 1,5, men kan ha avvik fra dette i spesielle tilfeller.

IF – Indre Forhold (faktor 2)

Indre forhold skal justere eiendommens verdi i forhold til beskaffenhet og anvendelighet. Her er det byggets alder, tidsmessighet, størrelse, tilstand, størrelse på tomt etc som vil påvirke besiktigelsesmennenes bruk av faktoren. Besiktigelsesmennene bruker faktoren fritt i forhold til skjønn. Intervallet bør ligge mellom 0,5 – 1,5, men kan avvike fra dette i spesielle tilfeller.

1.6 Seksjonert bolig

Dette gjelder eiendommer som er oppdelt i eierseksjoner etter eierseksjonsloven (lov nr 31/1997).

1.6.1 Bolig

Verdien fordeles etter tinglyst seksjonsbrøk.
Skattetakstskjemaet fylles ut i sin helhet for den delen som gjelder boligen.
Kvadratmeterpriser benyttes som for leiligheter.

1.6.2 Tomt

Tomteverdier settes som for boliger, men deles etter sameiebrøken.

1.6.3 Garasjeanlegg

Verdi av garasje som hører med til seksjonerte boliger settes på samme måte som for garasjer i eneboliger.

For blokkleiligheter nyttes pkt. 1.3. for tomt og pkt. 1.6.3 for garasjeanlegg.

1.7 Borettslag

Borettslag takseres som vanlig bolig eller leiligheter, uten hensyn tatt til fellesgjeld.

2. FRITIDSEIENDOM

2.1 Fritidsbygg

Skattetakst for fritidsbygg fastsettes på tradisjonelt vis ved bruk av skjønn, ikke sjablong som vi ellers bruker. Dette er på grunn av for mange faktorer som avgjør prisforskjellen mellom tilsynelatende like hytter med forskjellig beliggenhet.

2.2 Tilleggsbygg

Tilleggsbygg verdivurderes sammen med hytta med lik metode så fremt de ligger på samme gårds- og bruksnummer.

Uthus/naust/frittstående boder under 15 m² tas ikke med. Tilleggsbygg med hyttepreg (anneks eller liknende) takseres som for fritidsbygg.

2.3 Regulert ubebygd fritidstomt

Skattetakst for ubebygde tomter i områder regulert til fritidsbebyggelse fastsettes på tradisjonelt vis ved bruk av skjønn. Disse vil bli vurdert til en markedsverdi hvor følgende elementer blir hensyntatt som beliggenhet, solforhold, tilkomst, støy med mer.

3. NÆRINGSEIENDOM

Næringseiendom takseres av takstmann etter en antatt omsetningsverdi.

Eiendommene deles inn i følgende grupper:

- Næringsbygg
- Bebygd tomt næring.
- Kombinerte bygg – næring/bolig
- Seksjonerte bygg

3.1 Næringsbygg

Eiendommen verdsettes til markedsverdi. Takst for næringsbygg fastsettes etter følgende formel:

Den økonomiske verdien bestemmes ut fra kapitalisering av faktiske eller skjønnsmessige leiepriser. Leiepriser og/eller kapitaliseringsfaktor vil bli veid mot eiendommens omsetningsverdi, eller andre kjente omsetninger i kommunen.

3.2 Bebygd tomt næring

Tomte Pris Næring (TPN) = TA * KMP, hvor
TA = Tomte Areal i m²
KMP = Kvadratmeterpris

Kvadratmeterprisene varierer fra kr 150 til kr 1.000 pr. m².

Taksten for tomter settes til en fast pris pr. m² som veies skjønnsmessig opp mot sentralitet, attraktivitet og beliggenhet. I særskilte tilfeller kan tomteverdien avvike fra intervallet.

3.5 Kombinerte bygg – næring og bolig

- Næringsdelen takseres som næringsareal jf. pkt. 3.1
- Boligarealet takseres som boligareal, jf. pkt. 1
- Tomtepriser prises jf. pkt. 3.2.

Takstverdiene fordeles i komtek.

3.6 Seksjonerte bygg – næring og bolig

Verdien fordeles etter tinglyst seksjonsbrøk (må gjøres manuelt i komtek). Her benyttes metoden som for kombinerte bygg, jf. pkt. 3.5.

4. LANDBRUKSEIENDOM

Eiendommer som drives som landbrukseiendommer takseres som bolig.

Som eksempel verdsettes våningshus, kårbolig og andre bolighus på eiendommen på samme måte som enebolig. Tomt på landbrukseiendom settes lik som bolig, dvs til kr 200.000.

5. DIVERSE BESTEMMELSER

Bygg under oppføring takseres ikke under alminnelig taksering. Disse byggene får eiendomsskattetakst ved normal løpende taksering, ettersom de tas i bruk og / eller gis midlertidig brukstillatelse.

Der hvor det ikke er tilstrekkelig informasjon i Matrikkelen eller bygningsarkivet, vil det bli en skjønnsmessig vurdering i hvert enkelt tilfelle. Eiendommer vil bli målt opp, om det ikke er tilstrekkelig informasjon i kommunens arkiv.

Uavhengig av de generelle retningslinjene kan skattetakstnemnda i særskilte tilfeller vurdere eiendommer skjønnsmessig, hvis nemnden finner dette hensiktsmessig.