

Takstnemnda for eigedomsskatt i Finnøy.

NOTAT – retningsliner for taksering i Finnøy (utg. 22.05.08).

1. Type eigedom;
 - 1.1 - eigedomar fritatt for eigedomsskatt, eigedomsskattelova § 5
 - 1.2 - våningshus på gardsbruk/kårhus på gardsbruk
 - 1.3 – tomt – inkl festetomt
 - 1.4 - bustadeigedom
 - 1.5 - fritidseigedom
 - 1.6 - utleigehytter/utleigehus
 - 1.7 - reiselivsannlegg
 - 1.8 - faste anlegg og installasjonar
 - 1.9 - kontor- og forretningsbygg
 - 1.10 - hotell- og restaurantbygg
 - 1.11 - naust, uthus, garasjar
 - 1.12 – lagerbygg
2. Sjablonverdiar ein nyttar
3. Etasjefaktorar
4. Sonefaktorar/Beliggenhet/Fasilitetar/Sjøline
5. Vurderingar av eigedomen

1.1 – Eigedomar fritatt for eigedomsskatt – eigedomsskattelova § 5.

Eigedomsskattelova § 5 gir oversikt over eigedomar som skal ha fritak frå eigedomsskatt. Det er driftsdelen av ein landbrukseigedom som er fritatt for eigedomsskatt. Altså dei bygningane som vert nytta i sjølve jord- eller skogbruksverksemda.

Eigedomar som vert drivne som gards- eller skogbruk er fritatt frå eigedomsskatt etter lova. Men som ein kan sjå er det eit vilkår at eigedomen vert driven. Nemnda har vidare kome til at ein for Finnøy sin del skal sjå hen til kva som er vanleg jord- og skogbruksdrift i område for å kunna avgjera korvidt eit bruk/eigedom vert driven.

Ein vel ikkje å gå inn på kor store areal eigedomen har, ein finn om eigedomen vert brukt og til kva. I dei tilfelle kor eigedomen vert utleigd til naboar som beite, innmark vert gjødsla og hausta, driftsbygningar vart utleigd til landbruksføremål skulle der ikkje vera tvil om at der er landbruksdrift på eigedomen. Det er altså ikkje eit vilkår at det er eigaren som utøver denne drifta. Slike eigedomar som dette vil ofte vera av ein viss storleik. Det kan vera at drifta på garden nå ligg i ei samdrift som f.eks naboen driftar og eigaren er berre passiv deltakar.

Så har ein andre typar eigedom kor areala er små. Eigaren har nokre få sauer, berre som beitepussarar, eller at naboen har nokre få sauer som går og beitar i sommarhalvåret. Der er ikkje nokon annan aktivitet. Dyrka mark vert berre hausta om naudsynt; slik aktivitet ber ikkje preg av drift, ein vil kalla ein slik eigedom for ein bustadeigedom, ikkje gardsbruk i eigedomsskattelova si forstand.

Ein har dessutan eigedomar som har små areal, men kor areala er nytta til veksthus av betydeleg storleik. Ein tenkjer kanskje på 2-3 da veksthus på ein eigedom på nokre få da.

Veksthusa som bygningar kjem inn under fritaksreglane for eigedomsskatt, då dette vert å kalla det som er alminneleg drift i vårt distrikt.

Delar av gardsbruk som vert nytta til reiselivsføremål, utleigebustad, fritidsføremål takserast etter vanlege reglar, jfr pkt 1.7.

Bygningar på landbrukseigedom som vert nytta til anna verksemd enn landbruk skal takserast etter kva type bygning det er og bruken av den. Kjem ikkje inn under reglane for landbruksbygg.

1.2 Våningshus på gardsbruk/kårhus på gardsbruk

Bustadhus og kårhus skal takserast etter gjeldande sjablonverdiar. Verdien av desse vert sett til 50 % av taksten. Ein har dessutan sagt at maks bustadareal ein skal rekna med på eit gardsbruk er 400 m². Ein gjer reduksjon på det "dårlegaste" arealet først.

50 %-begrensninga skal også gjelda for garasje/uthus/naust som kan reknast som brukt i tilknytning til våningshus og kårhus på garden.

1.3 Tomt inkl festetomt

For kvart av bustadhusa, hytter, utleigehus på eit gardsbruk skal ein rekna med passende arrondert tomt på 1 da. Tomt til våningshus og kårhus på ein gard skal reknast med i den verdi som vert redusert med 50 %.

På bustadhus skal ein ta med faktisk tomt, max avgrensa til 2 da. Det same gjeld for fritidseigedomar. For eigedomar på bygsla grunn/punktfeste legg ein til grunn tomt på 1 da.

1.4 Bustadhus

Areal i 1. etasje vert medtatt i si heilhet. Vidare kjellaretasje om takhøgda er over 190 cm. Vidare areal på loft kor takhøgda innvendig er meir enn 190 cm. Dette vert eit skjøn etter ei utvending vurdering. Etasjefaktorar vert nytta, jfr pkt. 3.

Sjablonverdiar i høve til byggjeår vert nytta, jfr pkt. 2.

Finn ein bustader frå byggjeår før 1972, kor ein får eit inntrykk av at bustaden i stor grad er renovert og framstår som at den er i god stand, kan ein nytta sjablonverdi 1 klasse høgare. Ein

skal aldri nytta høgaste sjablonverdi, så lenge bygget ikkje er i sin heilhet oppført i denne tidsepoke som denne sjablonverdien tilseier.

Er bygget bortimot til nedfalls eller bærer preg av svært dårleg vedlikehald skal ein kunna gå lågare i verdi enn det sjablonane tilseier.

1.5 Fritidsbustad

Fritidsbustader skal handsamast som bustadbygg når det gjeld aldersinndeling og sjablonverdi. Det same gjeld her; er bygget frå før 1972, men framstår som veldig bra kor mykje er renovert, kan ein nytta sjablonverdi 1 klasse høgare. Heller ikkje her skal ein nytta høgaste klasse om bygge ikkje er frå denne tidsepoke.

Tillegg for kjellar og loft om dei fyller krava som nemnda under bustadhus.

Også her kan lågare verdiar enn sjablonane nyttast om det er eit dårleg bygg.

I informasjonsskrivet ut til skattytar har ein sagt at ein vil gjera tillegg for infrastruktur. I utgangspunktet hadde ein innarbeid dette i skjema ved markering av korvidt der var veg, parkering, straum, vatn, kloakk.

I ettertid har ein sett at det kan vera i ein viss grad noko risikabelt å ha eit slikt opplysningsfelt direkte inn i skjema. Dette av den grunn at dette er eit skjema som skattyteren truleg vil få tilsendt i utfylt stand saman med skattetaksten som ein spesifikasjon av grunnlaget.

Ein vel å ta dette opplysningsfeltet bort frå skjema. I staden kjem desse vurderingane inn i heilskapen under dei vurderingar som vert gjort under pkt 4 Beliggenhet/Fasilitetar. Dette finn ein meir håndterbart, og dessutan legg ein til rette for eit rundare skjønn og derav mindre klager.

1.6 Utleiehytter/Utleiehus

Desse vert vurderte etter same sjablonar som hytter/hus nytta til fritid/bustad.

1.7 Reiselivsanlegg

Med reiselivsanlegg tenkjer ein anlegg med overnattingsbygg og tilhøyrande fasilitetar som fellesanlegg restaurant/cafe/anlegg for opphald/brygger/båtar til disposisjon og liknande servicebygg.

Dei areala som vert nytta til overnatting nyttar ein sjablonen for hotell.

Bygningar utover hytter/leiligheter vert vurdert alt etter kva type bygning det er. F.eks kontor, restaurant, servicebygg og liknande.

1.8 Faste anlegg og installasjonar

Ein finn døme på bryggeanlegg f.eks båthavner, bryggeanlegg på reiselivsanlegg – nemnda har ikkje fastsett eigne sjablonar for slike anlegg nytta i næringsverksemd. Men når det gjeld bryggjer på andre eigedomar, som ikkje inngår i næringsverksemd, jfr pkt 4 ang fasilitetar.

1.9 Kontor- og forretningslokaler

Vurdert etter gjeldande sjablonar.

1.10 Hotell og restaurant

Vurdert etter gjeldande sjablonar.

1.11 Naust, uthus, garasjar

Alle naust vert medtekna i takseringa. Dette av den grunn at ingen naust på gardsbruk vert nytta som driftsbygningar i tilknytning til gardsdrifta. Dette er bygningar i privat bruk.

Mange **naust** rundt i kommunen er gamle bygg, utan vindauge og golv. Berre eit bygg for vinterlagring av ein båt. Slike naust set ein til ein sjablon på kr 1 000 pr m².

Andre naust med vindauge, preg av bygning for opphald, meir enn ein vinterlagringsplass for ein båt, vert skattlagt etter ein sjablon på kr 3 000 pr m². Me ser at dette er eit regelverk som er mogleg å praktisera.

På ein del eigedomar finnes der **uthus**. Dette gjeld både fritidseigedomar og bustadeigedomar. Ein tek desse med i takseringa i den grad dei vert nytta til private føremål, og ikkje inngår som eit bygg i ei næringsverksemd.

Nokre eigedomar har til dels stor bygningsmasse i kategorien uthus. Dette er kanskje bygningar som før har vore driftsbygningar i næring, men kor næringa nå er avvikla, evnt endra karakter slik at desse bygningane vert nytta til lager og opphald av diverse "spredt" rot. Det vil vera urimeleg å rekna desse bygningane sitt totalareal med i verdsetjinga. Me har av den grunn beslutta å setja eit maksareal på 50 m² når der er ein betydeleg bygningsmasse av slik karakter på ein eigedom. Er der ein frittliggjande garasje utanom denne type bygningar tek ein den med i si heilhet om den vert nytta som ein rein garasje. Er det bygget som vert nytta som garasje ein del av uthuset/lagerbygget inngår garasjen som ein del av maksarealet på 50 m².

I utgangspunktet skal eit funksjonelt uthus setjast til kr 3 000 pr m². Lite funksjonelle bygningar som slike gamle driftsbygningar ofte er, og kor dei i tillegg er i dårleg stand kan setjast til kr 2 000 pr m² evnt kr 1 000 m² om det er veldig dårleg og lite funksjonelt.

Garasjar skal medtas når dei vert nytta til privat bruk. På gardsbruk tek ein ikkje med redskapshus/garasjar som vert nytta i kombinasjon med drifta. I praksis bygningar som har stort innslag av traktor og redskaper/verktøy.

Andre garasjar vert kategorisert etter standard. Her er mykje variasjon. Dårlege garasjar kan ein gje ein reduksjon på 50 % om det er urimelege verdiar ein får. Vidare kan ein setja kvadratmeterprisen heilt ned til kr 1000 pr m2 om det f.eks er eit bygg utan golv, preg av manglande vedlikehald. Her må ein bruka eit romsleg skjøn.

1.12 Lagerbygg

På gardsbruk kan ein finna bygningar som nå vert nytta til båtlagring. Desse skal verdsetjast som lagerbygg om verksemda ikkje berre er sporadisk.

2 Sjablonverdiar ein nyttar:

Bustad/hytte byggeår 1992-2007	Kr 10 000 pr m2
Bustad/hytte byggeår 1972-1991	Kr 8 500 pr m2
Bustad/hytte byggeår før 1972	Kr 7 000 pr m2
Garasje/uthus/naust	Kr 3 000 pr m2
Carport	Kr 1 000 pr m2
Tomteareal	Kr 30 pr m2
Kontorlokaler, møterom med meir	Kr 6 000 pr m2
Forretningslokaler med meir	Kr 4 000 pr m2
Produksjonslokaler, lager,garasjar og liknande	Kr 2 000 pr m2
Hotell- og restaurant	Kr 4 000 pr m2

Som tidlegare nemndt skal ein føreta ei skjønsmessig vurdering korvidt standarden tilseier at ein kan nytta desse verdiane, enn om dei må reduserast pga elde, slitasje, manglande vedlikehald.

3 Etasjefaktorar

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje	1,0
Kjellar	0,6 eller 0,7
Loft	0,7 eller 0,8

Kjellar; Kor stor del av kjellaren som er nedgraven. Kor store vindauge der er. Med høge vindauge, f.eks 1 meter eller høgare på framsida, vil ein kunna nytta faktor 0,7.

Loft; Kvist, ark tilseier at ein kan nytta 0,8. Det same gjeld ved betydeleg bruk av Velux-takvindauge.

Dette gjeld også for fritidsbustader, kontorbygg, garasjar, naust med meir.

4 Sonefaktor/Beliggenhet/Sjøline

Stad	Faktor	Kommentar
Talgje/Finnøy	1,0	Ingen korreksjon, snart fastland.
Halsnøy/Fogn	0,9	Liten avstand til fastland, enkel kommunikasjon
Andre øyar	0,8	Større grad av avstand til framtidig fastland

Sonereduksjon gjelder berre **bustadeigedomar**, ikkje for fritidseigedomar. Heller ikkje for gardsbruk.

Sjøline

For eigedomar som har eigedomsgrense til sjøen i umiddelbar avstand frå tun/bustad/fritidshus kan ein gjera eit tillegg i verdien på eigedomen på inntil 20 %. Dette kan nyttast i dei tilfeller ein kan rekna med at marknadsverdien på eigedomen vil vera påverka av at eigedomen har sjøline.

Beliggenhet/Fasilitetar

Ein del eigedomar har flott utsikt, andre har beliggenhet til sjøen med mange fasilitetar som bryggje, solrike eigedom, lunt, usjenert, eigen holme, terassar både i hage og ved sjøen, badestamp, basseng, lysthus, overbygde grillhus og utepeisar. Den type anlegg vil ein gjerna vil fanga opp ved at verdien på eigedomen får dette med seg ved takseringa. Ein vel å kalla dette for beliggenhet/fasilitetar.

Nemnda har diskutert dette mykje og kome til at ein kan gjera tillegg for slike + som dette er. Ein vel å leggja på verdiane med frå kr 100 000 til kr 1 000 000 pr eigedom. Nemnda meiner ein når har samla såpass erfaring på dette, at ein kan kategorisera eigedomane og gje tillegg der det er naturleg. Ein ser at i praksis vil dette vera mest aktuelt på ei rekkje fritidseigedomar kor bygningsmassen er liten, og av den grunn får eigedomen i utgangspunktet ein unaturleg låg verdi. I tillegg er der ofte mange av desse faktorane på slike eigedomar som ein ikkje får fanga opp på nokon annan måte enn dette. Men nemnda er bestemt på at dette også skal gjelda for andre eigedomar som gardsbruk og bustadeigedomar. Her har ein kanskje meir bygningsmasse, slik at skilnaden opp mot marknadsverdi ikkje er så stor i utgangspunktet.

Praktisering – normer i forhold til tillegg for beliggenhet/fasilitetar

Nemnda er opptatt av at ein må finne ein mest mogeleg lik praksis på vurderinga på eigedomar som kan samanliknast. Av den grunn finn ein det naturleg å koma med eksempler på typetilfelle ang tillegg for beliggenhet/fasilitetar.

- **Innlandshytte** – både bygsla og sjølveigande set ein som utgangspunkt eit tillegg på kr 100 000 på. Dette betinga f.eks utsikt og sol. Utover det kan ein gje tillegg for fasilitetar, veg, straum og lignende.
- **Bygsla hytter på Byre** – ligg like ovafor sjøen. Dei har i dei fleste tilfeller tilgang til felles brygge og felles boder. Ligg fint til, gode soltilhøve, ein del fasilitetar som

terassar, utepeis og lignende. Slike vil ein kunna gje eit tillegg på kr 200 000 –kr 400 000 som utgangspunkt.

- **Sjølveigande hytter til sjøen** med grei adkomst til sjø/strand. Her vil ein kunna gje eit tillegg på frå kr 400 000 – kr 700 000. Her må ein sjølv sagt vurderer utifrå det inntrykk ein får av eige dom og dei fasilitetar og infrastruktur som er. Ein ser at soltilhøve og utsikt er avgjerande her. Geografi spelar her liten rolle.
- **Eigen holme** vil ein vurderer oppimot kr 1 000 000. Her kjem også ei samla vurdering inn.
- **Bustad i bustadfelt** skal i utgangspunktet ikkje har noko tillegg. Slike eige domar har ikkje strandtomt.
- **Innlandshus** utan særeigen beliggenhet vil ein heller ikkje i utgangspunktet gje noko tillegg.
- **Generelt** når det gjeld bustadhus vil ein kunna gjera tillegg for fasilitetar ved sjø som brygger. Dette gjeld også for gardsbruk. Dette er i utgangspunktet ikkje styrt av geografien, då denne korreksjonen kjem uavhengig for bustadeige domar. På denne måten vil framtidig fastland setjast høgare enn framtidige øyar.

Rekkjefølgje for korreksjonar

1. Sonfaktor
2. Sjøline
3. Beliggenhet/Fasilitetar

Dette er den rekkjefølgje som skal nyttast i berekninga i skjemaet.

5 Vurderingar av eige domar

Ein må ha som utgangspunkt at eige domane ikkje må koma urimelegt høgt i verdi, heller ikkje urimelegt lågt.

Når det gjeld gardsbruk skal alle tillegg koma før ein føretek 50 % reduksjon på den delen av garden som dette skal gjerast for.

Når ein takserar ein eige dom legg ein til grunn kva eige dom er registrert som i forhold til bustad eller fritidseige dom.