

STRAND KOMMUNE

Eiendomsskatt Strand kommune

Lovgrunnlag, fastsettelse av
takster og utskriving av skatten



Relevante vedtak

- Innføring av eiendomsskatt, KOM 131/86
- Utvidelse av eiendomsskatt til hele kommunen, KOM 48/06
- Valg av prinsipp for taksering og vedtak om alminnelig omtaksering, KOM 46/17
- Eiendomsskattevedtekter, KOM 72/17
- Fastsettelse av sats for 2019, KOM 79/19

- Rammer og retningslinjer for taksering av eiendomsskatt i Strand kommune, SNE 14.02.19

Lovgrunnlaget

- Kommunestyret vedtar:
 - om det skal være eiendomsskatt
 - utskrivingsalternativ
 - skattesats (promille)

Gjeldende vedtak:

Strand: eiendomsskatt på faste egedommar i heile kommunen (§ 3 a)

- 2,1 promille på bolig- og fritidseiendom
- 7 promille på næringseiendom og kraftanlegg

- Norge: 370 kommuner med eiendomsskatt
- Antall kommuner med eiendomsskatt øker (hvert år)
- Eiendomsskatt i hele kommunen mest vanlig (øker hvert år)

Eiendomsskatt i kommunene				
	2017	2018	Prosent	
			2016 - 2017	2017 - 2018
Kommuner med eiendomsskatt	367	370	0,5	0,8
Kommuner med eiendomsskatt kun på verk og bruk	67	62	-14,1	-7,5
Kommuner med eiendomsskatt både på verk og bruk og områder utbygd på byvis	6	6	-14,3	0,0
Kommuner med eiendomsskatt i hele kommunen	254	260	5,8	2,4
Eiendomsskatt, totalt (1 000 kr) ¹	13 611 199	..	10,8	..
Eiendomsskatt fra annen eiendom (1 000 kr) ¹	6 544 113	..	9,5	..
Eiendomsskatt fra boliger og fritidseiendommer (1 000 kr) ¹	7 067 086	..	12,0	..
Eiendomsskatt i prosent av brutto driftsinntekter, konsern ¹	3,0	..	3,4	..

¹ Regnskapstall for eiendomsskatt publiseres året etter regnskapsåret, mens øvrige tall for eiendomsskatt fra og med 2014, publiseres per inneværende år. Derfor er det ikke regnskapstall for eiendomsskatt for siste publiserte årgang av eiendomsskattestatistikken.

Skattepliktige eiendommer § 4

§ 4. Eigedomsskatt vert skriven ut på dei faste eigedomane ut frå tilhøva den 1. januar i skatteåret.

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 næringseigedom. Til næringseigedom vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, industrielle verk, steinbrot, losse- og lasteplassar og liknande arbeids- og driftsstader samt kontorlokale, butikk, hotell og serveringsstad mv. Produksjonsutstyr og -installasjonar skal ikkje reknast med i eigedomsskattegrunnlaget for næringseigedom. Til næringseigedom vert ikkje rekna kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum. For vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal arbeidsmaskinar og tilhøyrsløse og ting som kan setjast i klasse med slikt ikkje reknast med utan tingen er ein part av sjølve føretaket.

Flytande anlegg i sjø for oppdrett av fisk, skjell, skalldyr og andre marine artar vert jamnstelt med næringseigedom og anlegg nemnde i andre leden fjerde punktum, 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, føringsmaskin, føringslager, opphaldsrom og sanitæranlegg og liknande, samt anker, lodd og liknande til forankring.

Obligatoriske fritak for eiendomsskatt § 5

§ 5. Fri for eiendomsskatt er:

- a) Eigedom som staten eig, så langt
 - eigedomen vert nytta av Kongen eller kongehuset, Stortinget eller Regjeringa
 - eigedomen vert nytta til kulturelle føremål, slik som idrettsanlegg, musé, teater, skulpturar m.v.
 - eigedomen har historisk bygg eller anlegg
 - eigedomen vert nytta av Forsvaret til forsvarsanlegg, avgrensa leirområde eller militært øvingsområde
 - eigedomen tilhøyrrer staten sine samferdselsforetak så langt dei tener ålmennyttige føremål
 - eigedomen er vassfall, fabrikk eller anna føretak som staten eig og som tener ålmennyttige føremål
 - b) Eigedom som høyrer til jernvegar til ålmenn bruk, så langt og så lenge eigedomen vert nytta i verksemda.
 - c) Kyrkjer.
 - d) Eigedomar som kommunen sjølv eig.
 - e) Legasjons- og konsulateigedomar som ein annan stat eig, når den andre staten fritek norsk eigedom for tilsvarende skatt hjå seg.
 - f) Eigedom som statens lufthamnselskap eig, i same omfang som fritaket for statens eigedom etter bokstav a femte strekpunkt.
 - g) Eigedom som helseforetak eig, i same omfang som fritaket for statens eigedom etter bokstav a sjette strekpunkt.
 - h) Eigedom 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 grunneigedom 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.
- Departementet kan gje nærare regler til utfylling og avgrensing av denne bestemmelsen.

Valgfrie fritak for eiendomsskatt § 7

§ 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) Fritidsbustader

Fastsettelse av eiendomsskatt

- Eiendomsskatten skal fastsettes ut fra eiendommens verdi, § 8 A-1
- Verdien skal settes til **antatt omsetningsverdi**, § 8 A-2
- Skattegrunnlaget for bolig og fritidsbolig settes til verdien multiplisert med 0,7

Rammer og retningslinjer for taksering av eiendomsskatt

- For å finne fram til antatt omsetningsverdi er det laget et sett takseringsretningslinjer
 - Utkast utarbeidet av takseringsfirma basert på deres erfaring
 - Lokale vurderinger gjennom bistand fra erfarne lokale meglere
 - Testet gjennom egen prøvetaksering
 - Testet og revidert gjennom 2018 av Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt
-



STRAND KOMMUNE

Rammer og retningslinjer for taksering av eiendomsskatt



Vedtatt i Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt 14.02.2019

Tomter

Tomter (og annen eiendom)	Pris (kr) pr stk
Tomt – bebygd – bolig- og fritidseiendom	200 000
Tomt – ubebygd – bolig- og fritidseiendom	200 000
Tomt – naust	200 000
Ubebygd eiendom (uregulert)	10 000
Tomt – seksjonerte leilighetsbygg, pris per seksjon	200 000
Næringstomt – ubebygd	100-1 500 per m2

Sjablonger per bygningstype

Til grunn for beregning av eiendomsskatt:

Bygninger	Pris (kr) pr m2
Eneboliger og våningshus	16 000
Rekkehus, kjedehus, småhus og tomannsboliger	18 000
Leiligheter, terrassehus og blokker	20 000
Fritidsboliger inkl anneks	24 000
Garasjer og uthus	8 000
Naust	3 000
Næring	Egen takseringsmetode
Kraftverk, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum	Egen takseringsmetode

Alle under observert markedsverdi (se neste ark)

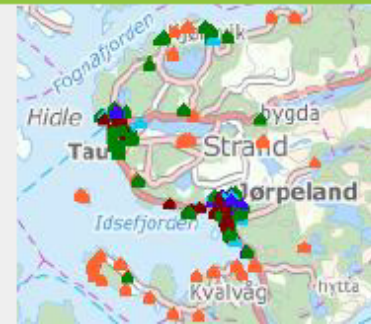
Markedspriser 2018 til sammenligning

Utvalg

Solgt 01.01.2018 - 31.12.2018

Område: Kommune: STRAND

Boligtyper:
 Enebolig
 Leilighet
 Rekkehus
 Tomannsbolig
 Fritidsbolig



Oppsummering

Statistikken baserer seg på annonserte meglersalg eksklusive usikre priser

Boligtype	Ant. salg	Snittpris	m ² pris	Prisantydning			Takst			Oms.hast.
				Under	Lik	Over	Under	Lik	Over	
Enebolig	59	3 280 000	21 149	88 %	5 %	7 %				136 d
Rekkehus	10	2 559 000	26 724	90 %	10 %	0 %				191 d
Leilighet	43	2 400 930	31 032	84 %	9 %	7 %				206 d
Fritidsbolig	27	1 975 741	26 674	81 %	11 %	7 %				156 d
Tomannsbolig	19	2 369 474	25 603	95 %	5 %	0 %				153 d
Totalt	158	2 662 753	25 582	87 %	8 %	6 %				164 d

Vektlegger etasjer ulikt

Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje(r)	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,6
Kjeller	0,3

Etasjefaktorer for næringsbygg blir skjønnsmessig vurdert i de tilfeller hvor dette er aktuelt i forhold til bruksegenskap, tilstand og beliggenhet.

Sonefaktor

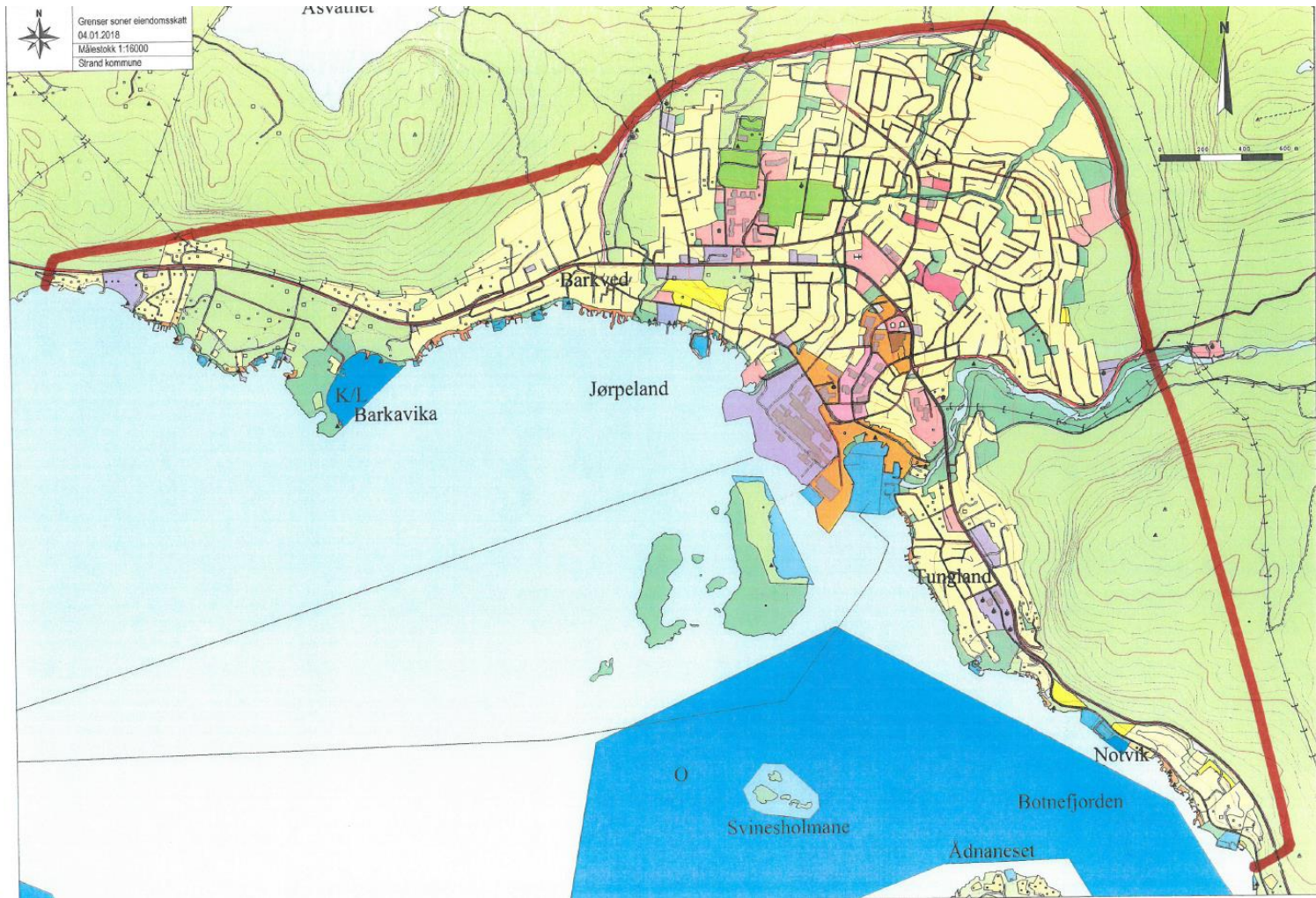
Sonefaktor bolig- og landbrukseiendommer:

Sted	Sonefaktor
Tau og Jørpeland	1,0
Områdene utenom Tau og Jørpeland	0,8

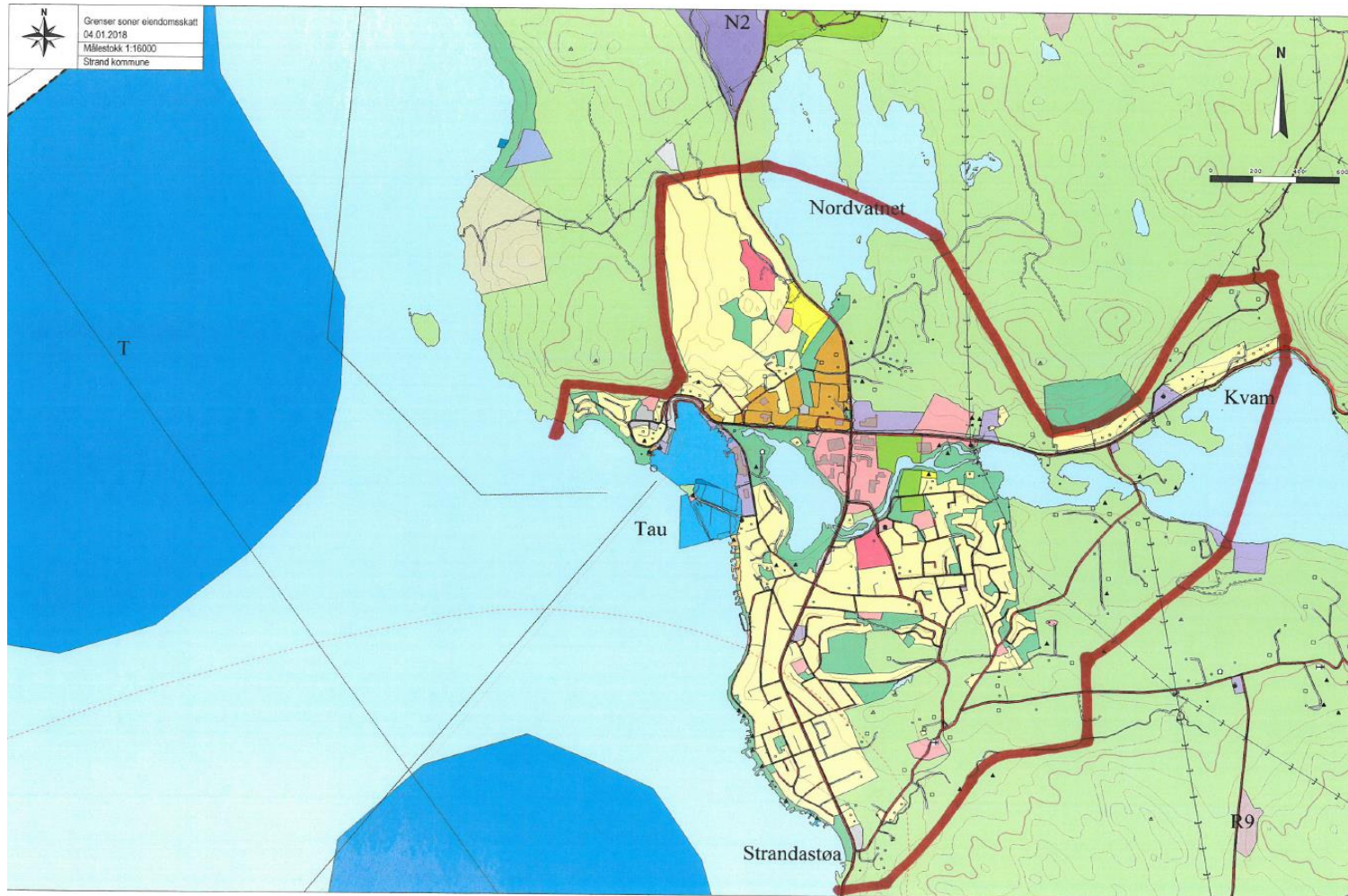
Sonefaktor fritidseiendommer:

En sone for hele kommunen – faktor 1,0

Sone 1 Jørpeland



Sone 1 Tau



Spesielle vurderinger ved befaring

- Indre faktor, forhold på eiendommen
- Ytre faktor, lokale forhold rundt eiendommen

- Normal bygning og ordinær beliggenhet = 1,0 på indre og ytre faktor

Indre faktor

Indre faktorer skal justere eiendommens verdi i forhold til beskaffenhets og anvendelighet. Her er det byggets alder, utidsmessighet, standard, vedlikehold etc. som vil påvirke besiktigelsesmennenes bruk av faktoren. Besiktigelsesmennene bruker faktoren fritt i forhold til skjønn. Intervallet bør ligge mellom 0,6 – 1,3, men kan avvike fra dette i spesielle tilfeller.

Ytre faktor

Ytre faktorer skal justere eiendommens verdi i forhold til beliggenhet. Dette gjelder geografisk attraktivitet, typografiske forhold, solforhold, utsikt, veiadkomst, trafikale forhold etc.

Besiktigelsesmennene bruker faktoren fritt i forhold til skjønn. Intervallet bør ligge mellom 0,8 – 1,5, men kan ha avvike fra dette i spesielle tilfeller

Ytre faktor (forts.)

- Beliggenhet
- Adkomst/tilgjengelighet
- Forurensing
- Støy fra veg/industri
- Utsikt/solforhold
- Nærhet til sjø og vann (innsjø) (+0,2-0,5)

Ytre faktor (forts.)

- Stor vektlegging av beliggenhet etter innspill fra lokal megler
- Beliggenhet vurderes etter
 - Svært god beliggenhet
 - Meget god beliggenhet
 - God beliggenhet
 - Normal beliggenhet
 - Mindre god beliggenhet
 - Dårlig beliggenhet

Landbrukseiendomer

- Driftsbygninger og utmark er fritatt for eskatt i henhold til § 5
- Bolig og andre bygninger som ikke er driftsbygninger får en reduksjon i ytre faktor på 25 %

Ytre faktor fritidseiendommer

Spesielt for fritidseiendommer:

- Fritidseiendommer uten avløp gis en reduksjon med 0,1
- Fritidseiendommer uten strøm gis en reduksjon med 0,1
- Fritidseiendommer med nærhet til sjø gis et tillegg med 0,2-0,5

- Alle naust = 1,5

Videre fremdrift

- Kunngjøring senest 1.3 i skatteåret
 - annonsering lokalt og regionalt
 - Mye informasjon på kommunens nettsider
 - Skatteseddel til alle hjemmelshavere / eiere
 - Liste til offentlig ettersyn på kommunens nettside og i resepsjon Rådhus
 - Klagefrist: 6 uker, dvs 16. april 2020
 - Eget klageskjema på kommunens nettside og i resepsjon Rådhus
 - Kundehevendelser tas imot på mail, tlf, kontorbesøk
 - Faktura ut i slutten av april med forfall 20.5
-

Klagesaksbehandling

- Første gangs klageinstans: Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt (=SNE)
- Dersom klage imøtekommes av SNE -> eiendomsskatten korrigeres og saken avsluttes
- Dersom klage imøtekommes kun delvis eller imøtekommes ikke -> ny behandling i kommunal Klagenemnd for eiendomsskatt (KNE)
- Kan prøves rettslig etter dette

