



**Lillesand
Kommune**

Retningslinjer for skattetaksering av eiendommer i Lillesand kommune

Vedtatt 09.09.2008 i sakkyndig nemnd
Revidert 12.02.2019 i sakkyndig nemnd – pga lovendring (i hovedsak)

INNHALDSFORTEGNELSE

Skattegrunnlag	Side	3
1. Boligeiendom	Side	4
1.1. Hovedbygg		
1.2. Andre bygg til bolig		
1.3. Boligtomt		
1.4. Takst samlet skatteeiendom		
1.5. Seksjonert bolig		
1.6. Borettslag		
2. Fritidseiendom	Side	6
2.1. Fritidsbygg		
2.2. Tilleggsbygg		
2.3. Regulert ubebygde tomt		
3. Næringseiendom	Side	7
3.1. Næringsbygg		
3.2. Bebygd Tomt Næring		
3.3. Takst samlet skatteeiendom		
3.4. Ikke standardiserte næringsbygg		
3.5. Kombinerte bygg – næring/bolig.		
3.6. Seksjonerte bygg – næring/bolig.		
4. Landbrukseiendom	Side	9
5. Diverse bestemmelser	Side	9
Soneinndelingskart	Side	10

Retningslinjer for fastsettelse av eiendomstaksten

Grunnlag

Bystyret i Lillesand har i by sak 187/07 – årsbudsjett 2008 og økonomiplan 2008-11 – 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.

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. 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 (tidligere kalt skattetakstnemnda), er oppnevnt av bystyret. Nemndens arbeid styres av lov samt eiendomsskattevedtektene godkjent av bystyret 18.6.08.

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

Bystyret skal hvert år fastsette satser for eiendomsskatt som skal være en viss promillesats av skattegrunnlaget.

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

Bystyret kan fastsette en såkalt reduksjonsfaktor, dvs sette eiendomskattetakstene lavere enn eiendommens omsetningsverdi. Taksten for eiendommene står fast i 10 år.

Bystyret kan frita spesielle eiendommer for eiendomsskatt. Dette reguleres av lovverket.

1. BOLIGEIENDOM

Der hvor det ikke er tilstrekkelig informasjon i matrikkelen eller bygningsarkivet, vil besiktigelsesmannen utført en tilstrekkelig registrering av faktainformasjon ved befaringen.

1.1 HOVEDBYGG

METODE HOVEDBYGG BOLIG

Takst for bolig (TB) fastsettes etter følgende formel:

$$TB = PB * BAB, \text{ hvor}$$

$$PB = \text{Pris bolig} \quad (\text{Pr. m}^2. \text{ beregnet areal})$$

$$BAB = \text{Beregnet areal bolig} \quad (\text{Faktor 1})$$

PB – Pris Bolig

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

-	Pris pr. m ² beregnet areal enebolig	=	kr 11.500
-	Pris pr. m ² 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:

Hovedareal	=	1,0
Kjellerplan	=	0,3
Underetasjeplan	=	0,8
2. etasjeplan	=	1,0
Loftsplan	=	0,7

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 m ² 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 som veies opp mot sentralitet, attraktivitet og beliggenhet (soneinndeling). I særskilte tilfeller kan tomteverdien avvike fra standarden.

1.3.2 REGULERT UBEBYGD TOMT

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), JF KARTBILAG

Øyene	sonefaktor	1,0
Lillesand sentrum	sonefaktor	1,0
Lillesand over E18	sonefaktor	0,95
Høvåg	sonefaktor	1,0
Resterende	sonefaktor	0,95

Se pkt 1.5 –sonefaktor.

1.5 TAKST SAMLET 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, utidsmessighet, 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.

SF – Sone Faktor (faktor 3)

Kommunen er delt inn i forskjellige soner, avhengig av statistiske priser for området og prøvetaksering med sjablong. Faktoren skal fange opp de forskjeller som er på omsetningsverdier av boliger i Lillesand kommune. Sonefaktoren er lagt fast inn i sjablongen for de forskjellige områder og kommer ferdig ut for den enkelte eiendom.

1.6 SEKSJONERT BOLIG

Dette gjelder eiendommer som er oppdelt i eierseksjoner.

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 TOMT

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 som beliggenhet, solforhold, tilkomst, støy med mer.

3. NÆRINGSEIENDOM

Næringseiendom takseres av takstmann etter en antatt omsetningsverdi i tradisjonell forstand.

Eiendommene deles inn i følgende grupper:

Næringsbygg
 Bebygd tomt næring.
 Takst samlet skatteeiendom

Ikke standardiserte næringsbygg

Kombinerte bygg – næring/bolig

Seksjonerte bygg

3.1 NÆRINGSBYGG

METODE NÆRINGSBYGG

Takst for næringsbygg fastsettes etter følgende formel:

$$\text{Skattetakst} = \text{PN} * \text{BAN, hvor}$$

$$\text{PN} = \text{Pris Næringsbygg}$$

$$\text{BAN} = \text{Beregnet Areal Næringsbygg}$$

PN – Pris Næringsbygg

Takst for næringsbygg fastsettes i henhold til antatt omsetningsverdi pr. m² beregnet areal næringsbygg. Det skilles mellom lager/verksted/industri og kontor/forretningsbygg:

- Pris pr. m² næringsbygg / kontor / forretning = kr 4.000 til kr 10.000 (vurderes av takstmann)
- Pris pr. m² industri / lagerbygg (vurderes av takstmann) (byggtipe 221-239 og 211, 212, 219) = kr 2.000 til kr 6.000
- Pris pr. m² kaldt lager, enkle åpne bygg etc. = kr 500,- til kr 3.000 (vurderes av takstmann)

Den aktuelle virksomhets art og/eller byggeutforming legges til grunn for inndelingen. Dette må vurderes skjønnsmessig der det ikke fremgår av arkivet,-ellers gjelder data fra matrikkelen. Bygget vurderes som 100 % enten den ene eller den andre byggtipe.

BAN – Beregnet Areal Næringsbygg

Byggets totale bruksareal omregnes til beregnet areal. Omregningen skjer ved å innføre faktor som gir en forholdsmessig reduksjon i omsetningsverdien i forhold til erfaringsmessige priser pr. etasje.

Hovedplan	=	1,0
Øvrige etasjer	=	1,0
Loft	=	0,7
Øvrige etasjer kontorbygg	=	1,0
Kjeller	=	0,3

3.2 BEBYGD TOMT NÆRING

Tomte Pris Næring (TPN) = TA * SP, hvor

TA	=	Tomte Areal i m ²
SP	=	Sone Pris

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

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

3.3. TAKST SAMLET SKATTEEIENDOM

Skattetakst = (TB + TPN) * YF * IF, hvor

STB	=	Sum takst bygning(er)
TPN	=	Tomte Pris Næring
YF	=	Ytre Forhold. (faktor 1)
IF	=	Indre Forhold. (faktor 2)

YF – Ytre Forhold. (faktor 1)

Ytre forhold skal justere eiendommens verdi i forhold til beliggenhet. Dette gjelder så vel attraktivitet geografisk som typografiske forhold, adkomst, nærhet til sentra etc. Besiktigelsesmennene bruker faktoren fritt i forhold til skjønn. Intervallet bør ligge mellom 0,5 – 1,5

IF – Indre Forhold. (Faktor 2)

Indre forhold skal justere eiendommens verdi i forhold til beskaffenhet og anvendelighet. Her er det byggets alder, utidsmessighet, 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

3.4 IKKE STANDARDISERTE NÆRINGSBYGG

Etter lovendring med virkning fra skatteåret 2019, utgår verk og bruk som betegnelse. Verdien for slike eiendommer skal nå settes etter *omsetningsverdi* i tradisjonell forstand. Eskl § 8 A-2 første ledd, andre setning sier at det i noen tilfeller likevel skal benyttes *teknisk verdi*: «Verdet av næringsseigedom skal setjast til teknisk verde når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.»

Det må vurderes om teknisk verdi/substansverdig skal benyttes for bygninger og anlegg som ikke er standardiserte næringsbygg, men spesielt tilpasset den produksjonen som pågår i anlegget. For slike bygninger vil det ofte være svært vanskelig å finne et noenlunde sikkert uttrykk for bygningenes omsetningsverdi – man vil ikke finne sammenlignbare bygg som er omsatt i markedet. Anleggets beliggenhet i forhold til tettsted / sentra kan også ha betydning ved vurderingen.

Teknisk verdi / substansverdi er objektets byggekostnad med fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet – verdsettingsmåte der markedet ikke gir svar.

- Metode:
- 1) Finne byggekostnad / anskaffelseskostnad som nytt
 - 2) Fastsette fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet
 - 3) 1 minus 2 gir objektets tekniske verdi / substansverdi

Tomteverdien må legges til. Den settes som i pkt 3.2 ovenfor, eller etter skjønn.

3.5 KOMBINERTE BYGG – NÆRING / BOLIG

- Næringsarealet takseres som næringsareal.
- Takst fastsettes etter metode – mindre næringsareal, jf. pkt. 3.1 til .3.3
- Boligareal takseres som boligareal, jf. kap. 1
- Tomtepriser settes som for mindre næringseiendom
- Samlet skatteeiendom som pkt. 3.3

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, nemlig 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.

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 nemnda finner dette hensiktsmessig.