



Møtebok

Endringar i rammer og retningslinjer for eigedomsskatt

Utval sak	Utval	Møtedato
85/21	Takstnemnd	22.04.2021

Vedlegg:

- 1 Pristabell for skjemavurdering 2021
- 2 Vedlegg - omsette eigedommar
- 3 festetomter

Bakgrunn:

Takstnemnda har i møta 12. mars, 25. mars og 9. april gjeve eigedomsskattekontoret i oppgåve å utgreia følgjande:

Fritidseigedommar:

- 1) Kvm-pris på eigedom, og ev. justering av maksimalgrense
- 2) Vurdere kvm-pris hytte
- 3) Sone-inndeling for fritidseigedommar i Fitjar med følgjande sonar:
 - a. Fitjar 1: Gnr. 48-77 med kommunalt vatn og avløp / slam
 - b. Fitjar 2: Gnr. 48-77 utan kommunalt vatn eller avløp / slam
 - c. Stranda: Gnr. 78-89
 - d. Øyane: Gnr. 13-47

I tillegg har eigedomsskattekontoret utgreidd følgjande problemstilling som er komme fram i klagerunden:

Næringseigedommar:

- 1) Vurdering av sjablongar
- 2) Samanslåing av ulike sjablongverdiar

I tillegg har eigedomsskattekontoret utgreidd følgjande problemstilling som er komme fram i klagerunden:

- 3) Verditap som følge av slit og elde

Naust:

- 1) Øvre og nedre takseringsgrense på nausttomtar.

Generelt:

- 1) Tomteverdi for eigedommar som har bygg med kulturhistorisk verdi
- 2) Landbrukseigedommar

I tillegg har eigedomsskattekontoret utgreidd følgjande problemstilling som er komme fram i klagerunden:

- 3) Verdisetjing festetomt for fritidseigedommar og naust

Takstnemnda har henta inn opplysingar om alle eigedomsoverdragingar i perioden 2015-2020 frå Kartverket. I tillegg har ein utarbeida ein indeks for prisutvikling på fritidseigedommar basert på omsetjingsverdi per fritidseigedom i Hordaland (2015-2019) og for landet (2020).

Indeksen vart slik:

År	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Verdi	100	93,2	90,4	80,6	74,3	76,2

Indeksen viser prisutvikling der til dømes ein fritidseigedom seld i 2017 hadde 80,6 % av salsverdien i 2020.

Ved vurdering av kva for eigedommar som er fritt omsett, har ein sett bort frå eigedommar som ikkje har vederlag, som er i kulturminneplanen, eller har familiemedlem på både kjøpar og seljarsida.

Det er viktig å ha med seg i vurderingane som vert gjort at det er få eigedommar som vert seld i Fitjar, og særskild når ein deler opp omsetninga i ulike sonar.

Vurdering:

Fritidseigedommar

1) Kvm-pris på fritidseigedommar

I rammeverket er prisen satt til 1 500,- per kvm avgrensa til maksimalt 1000 kvm.

Problemstilling 1), 2) og 3) verkar inn på kvarandre. For å eliminera dette problemet, har ein berekna kvm-pris ut frå sone Fitjar 1.

I 2020 var det 13 eigedommar som vart omsett fritt.

Omsetningsverdi	43 230 000,-
Taksert verdi av bygg	33 160 718,-
Restverdi til tomt	10 069 282,-
Tomteareal justert for maksimal tomtestorleik og faktor for avstand til sjø	7 557 kvm
Kvm-pris	1 332,-

Tek ein med dei 7 eigedommane som vart fritt omsett i 2019 vert berekninga (for alle dei 20 eigedomane):

Omsetningsverdi (indeksregulert)	63 466 052,-
Taksert verdi av bygg	50 975 751,-
Restverdi til tomt	12 490 301,-
Tomteareal justert for maksimal tomtestorleik og faktor	13 178 kvm
Kvm-pris	948,-

Det er mykje som tydar på at prisutviklinga i Fitjar 1 er godt over utviklinga på landsbasis.

Dersom ein ser på kva verdi som minimerer standardavviket (spreiinga) i 2020, endar ein på 1050,- per m², og vil tilrå denne satsen. Standardavviket er eit mål på avstanden mellom, i vårt tilfelle, takstverdi og omsetningsverdi i dei spesifikke eigedomane i utvalet (faktiske sal).

Eigedomsskattekontoret meiner dette gjer ein rettare verdi enn eit uvegd snitt som ikkje tar omsyn til den spesifikke prisutviklinga i sone Fitjar 1.

Det er ikkje eigedommar med stor eigedom som vert taksert for lite, og ein rår difor frå å auke maksimalgrensa på 1000 kvm.

2) Kvm-pris hytte

Reknar ein på kvm-prisen på omsette fritidseigedommar i 2020 med eigedomspris på 1050,- per kvm, finn ein at prisen ligg på 30 673,- i snitt.

Gjer ein som i pkt. 1), og tek med omsette fritidseigedommar i 2019 med, vert snittet 28 392,- per kvm.

Ein rår difor frå å endre kvm-prisen på fritidseigedom.

3) Ulike sonefaktorar

Det er per i dag ikkje soneinndeling i Fitjar. I berekningar både over og under er det føresett at Fitjar 1 har faktor 1. Sonfaktor nyttast berre på fritidseigedommar, og fritidsdelen av landbrukseigedommar / blanda bruk.

Eigedomane som inngår i denne sona er gnr. 48-77, med kommunalt vatn og avløp/slam.

Fitjar 1 har 261 fritidseigedommar.

Fitjar 2

Eigedomane som inngår i denne sona er gnr. 48-77, utan kommunalt vatn og avløp/slam i tillegg til eigedom 78/20, ekskl. eigedomane 48/1, 48/5, 48,6, 49/40, 49/64, 49/109, 49/221, 49/234, 50/42 og 61/55.

Fitjar 2 har 104 fritidseigedommar.

Det var omsett ein eigedom fritt i denne sona i 2020, ein eigedom i 2019, og sju i 2018.

Omsetningsverdi (indeksregulert)	20 433 841,-
Takstverdi med tomtepris på 1050,-	26 711 231,-
Faktor	0,76

Eit sal i denne sona kvart av åra 2019 og 2020 viser ikkje om Fitjar 2 har same prisutvikling som Fitjar 1. Føreset ein lik prisutvikling kjem ein til sonfaktor 0,92. Vurderinga vert i kva grad Fitjar 2 er påverka av utviklinga i Fitjar 1.

Ein vurderer liten overføringsgrad av prisutvikling, og tilrår ein sonfaktor på 0,8.

Stranda

Eigedomane som inngår i denne sona er gnr. 78-89, ekskl. eigedom 78/20 som ligg vestvendt.

Eventuelt framtidige nye fritidsbygg på gnr. 78 må vurderast særskilt med omsyn til sonfaktor.

Stranda har 51 fritidseigedommar.

Det er berre ein fritidseigedom som er fritt omsett i denne sona i datagrunnlaget, og salet er tilbake i 2015. Grunnlaget for å setja ein faktor i denne sona må difor i hovudsak basera seg på skjøn.

Omsetningsverdi (indeksregulert)	787 402,-
Takstverdi med tomtepris på 1050,-	2 244 000,-
Faktor	0,35

Ein vurderer denne sona til å ha ein faktor på 0,4.

Øyane

Eigedomane som inngår i denne sona er gnr 13-47, i tillegg til følgjande eigedomar som også ligg i øyane: 48/1, 48/5, 48,6, 49/40, 49/64, 49/109, 49/221, 49/234, 50/42 og 61/55.

Øyane har 177 fritidseigedomar.

Det har vore seks eigedommar fritt omsett i 2020 og tre i 2019.

Omsetningsverdi (indeksregulert)	10 846 695,-
Takstverdi med tomtepris på 1050,-	20 360 762,-
Faktor	0,53

Ein vurderer denne sona til å ha ein faktor på 0,55.

Næringseigedommar

1) Vurdering av sjablongar

Sjablongar på næring er utleidd frå sjablong på bustadar med ulike faktorar. Dette er ei vidareføring frå tidlegare rammeverk.

Næringseigedommar skal takserast til teknisk verdi. Det vil seia at bygg skal takserast til byggekostnad i 2020, for deretter å redusera taksten for slit og elde.

FinansNorge har utarbeida Pristabell for skjemavurdering 2021 (vedlagt) for premiegrunnlag for forsikringsselskap. Denne tabellen kan ikkje nyttast som sjablongar i takseringa. Ho gjev likevel ein sterk indikasjon på at kommunen sine sjablongar er innanfor kostnadsramma for nybygg. Dette gjeld også for lagerbygg.

2) Samanslåing av ulike sjablongverdiar

Takstnivået på eldre eigedomar blir ikkje løyst ved å slå i saman sjablongane til eit lågare nivå. Dette vil aldersfrådraget i punkt 3) ta i vare.

Kommunen har taksert:

Sats	Kvm
14 350,-	16 367
10 250,-	47 425

Snitt kvm-pris er 11 780,- per kvm.

Ei slik løysing vil resultera i at ein kan komma i konflikt med forvaltningslova § 35 om omgjerding av vedtak utan klage.

3) Verditap som følge av slit og elde

Næringseigedommar skal som hovudregel verdsetjast etter teknisk verdi med frådrag for slit, elde og utidsmessigheit.

Aldersfrådrag er i dag:

Årstal bygd	Reduksjon
2011 – eller seinare	0 %
2001 - 2010	10 %
1991 – 2000	20 %
1990 og tidlegare	27 %

I rammeverket vårt er aldersreduksjon (verdiforringing) sett lik aldersreduksjonen på bustadar. Næringsbygg er ofte spesialiserte, og har difor ein raskare verdiforringing enn det som ligg i dagens rammeverk.

Ein føreslår å nytta aldersfaktor som vert redusert med 0,1 kvar 5. år. Verdien vil då vera nede på minimum når bygget er 35 år eller eldre. Lågaste sats vert sett til 0,25, som er lik lågaste sats for både oppdrettsanlegg og kraftliner.

Årstal bygd	Aldersfaktor
2016-2020	1,0
2011-2015	0,9
2006-2010	0,8
2001-2005	0,7
1996-2000	0,6
1991-1995	0,5
1986-1990	0,4
1985 eller tidlegare	0,25

Naust

I rammeverket er kvadratmeterpris på bebygde nausttomtar sett til kr 300, med minimumssats på 400 kvm, og makspris 1000 kvm. Takstane på desse eigedomane er sett lågt samanlikna med omsetningsverdiar dei siste åra.

Ved å endre minimumssats til 200 kvm og auke maksimumssats til 2000 kvm vil de gje utslag i lågare tomteverdi på over halvparten av nausteigedomane, auke i tomteverdi for 15 eigedomar, medan resten vert ståande uendra.

Auka maksimumssats treff ikkje dei nausteigedomane med høgast omsetningsverdi, og vil i hovudsak gje eit større avvik til omsetningsverdi. Dersom ein reduserer nedre grense vil fleire naust kome under minimumsgrensa for betaling av eigedomsskatt. Skiljet mellom frittstående naust og naust på landbruks- og fritidseigedommar vil difor bli større med ei slik endring.

Ein tilrår ikkje å endre grensene på naust.

Andre problemstillingar

1) Tomteverdi for eigedommar som har bygg med kulturhistorisk verdi
Lovheimel ligg i eskl. § 7-b)
«Bygning som har historisk verdi»

Det er bygningen som kan, og er fritaken, for eigedomsskatt, ikkje eigdommen.

Problemstillinga vert forvanska med at berre 96 av 163 råka eigedommar står att med tomteverdien som rest-takstverdi. Ønskjer ein å gjere regelendring for tomteverdien, vil ein få problem med likeverdig handsaming med eigedommar som har bygningar både med og utan kulturhistorisk verdi.

Ein rår frå å endre regelverket med tomteverde for eigedommar som har bygg med kulturhistorisk verdi.

2) Landbrukseigedommar med fleire hus

I dagens rammeverk vert bustadhus på landbrukseigedommar handsama likt som bustadeigedomar, men dei vert fritেকে for verdi av tomta tilhøyrande hus nummer 2. Ein ser desse eigedomane med fleire bustadhus får for høg takst. Dette er mellom anna ikkje er lett omsettelege eigedomar, og ein kan ikkje frådele tomter og selgje til dømes hus nr 2 slik som ein gjer med enkeltstående bustadeigedomar. Ein foreslår difor at ein fritেক bustadhus/kårhus nummer 2 (det eldste huset) på same måte som ein gjer med tomte. Snittverdien på dagens takst på desse med fleire hus (utan dei med hus fritেকে etter KMP) ligg på 6,0 mill., og ved føreslått endring ligg snittverdien på 3,9 mill.

Det er pr i dag 2 eigedommar som har 3 bustadhus kor eit av husa er fritেকে etter KMP, (gnr./bnr. 54/3 og 62/2). Det eldste huset er då allereie fritেকে for eigedomsskatt. Dagens takst på desse to eigedomane er høvesvis 7,8 mill. og 6,3 mill. Landbrukseigedommar med 3 hus vil truleg ha større marknadsverdi enn dei med 2

hus. Ein rår difor ikkje til fullt fritak for eit av dei andre husa i tillegg, men at takstnemnda nyttar skjønns ved vurderinga av slike.

3) Verdisetjing festetomt for fritidseigedommar og naust

I tidlegare rammeverk hadde Fitjar ein regel om verdet på festetomtar. Festetomtar vart då taksert til 50 % av eigedomstaksten. Denne regelen er ikkje vidareført.

Vedlagt er KS si utgreiing av festetomtar.

KS si utgreiing viser at takseringa skal skje utan omsyn til om det er ulik eigar av tomt og bygg. Vidare konkluderer dei med at festar svarar for eigedomsskatten.

Ein rår frå å legge inn reduksjon grunna festetomt.

Framlegg til vedtak:

Takstnemnda vedtek følgjande endringar i «Rammer og retningslinjer for taksering etter lov om eigedomsskatt» gjeldande for taksering av eigedommar i 2020:

- 1) Under pkt. 4.10.1: Prisen for «Tomt fritid – bebygd (opptil 1 000 m2) vert redusert til 1 050,-
- 2) Til pkt. 4.10.8 Sonefaktor: Nytt underpunkt.
«Gjeldande for fritidseigedommar og fritidsdel av landbrukseigedommar og blande bruk, vert Fitjar inndelt i 4 sonar:
Fitjar 1: Faktor 1
Fitjar 2: Faktor 0,8
Stranda: Faktor 0,4
Øyane: Faktor 0,55
- 3) Under pkt. 4.10.5 Aldersfrådrag:
Aldersfrådrag for næringsbygg vert endra til:

Årstal bygd	Aldersfaktor
2016-2020	1,0
2011-2015	0,9
2006-2010	0,8
2001-2005	0,7
1996-2000	0,6
1991-1995	0,5
1986-1990	0,4
1985 eller tidlegare	0,25

- 4) Under punkt 4.7 Landbrukseigedomar:
Legg til følgjande: «Landbrukseigedomar med fleire bustadhus/kårhus vert fritekte for eigedomsskatt på bustad/kårhus nummer 2 (det eldste huset) med tilhøyrande tomt.»

Saksprotokoll i Takstnemnd - 22.04.2021

Behandling:

Eigedomsskattekontoret la fram forslag til eit ekstra punkt i framlegg til vedtak:

5) Eigedomsskattekontoret får delegert mynde til å avgjera klager der klagar får medhald som følgje av denne saka. Saker handsama etter denne delegeringa vert rapportert til takstnemnda.

Alle punkter i saksutgreiinga vart gjennomgått og diskutert.

Takstnemnda la fram endra forslag til framlegg til vedtak:

- 1) Under pkt. 4.10.1: Prisen for «Tomt fritid – bebygd (opptil 1 000 m2) vert redusert til 1 050,-

- 2) Til pkt. 4.10.8 Sonefaktor: Nytt underpunkt.
«Gjeldande for fritidseigedommar og fritidsdel av landbrukseigedommar og blande bruk, vert Fitjar inndelt i 4 sonar:
Fitjar 1: Faktor 1
Fitjar 2: Faktor 0,75
Stranda: Faktor 0,35
Øyane: Faktor 0,50

- 3) Under pkt. 4.10.5 Aldersfrådrag:
Aldersfrådrag for næringsbygg vert endra til:

Årstal bygd	Aldersfaktor
2016-2020	1,0
2011-2015	0,9
2006-2010	0,8
2001-2005	0,7
1996-2000	0,6
1991-1995	0,5
1986-1990	0,4
1985 eller tidlegare	0,25

- 4) Under punkt 4.7 Landbrukseigedomar:
Legg til følgjande: «Landbrukseigedomar med fleire bustadhus/kårhus vert fritekte for eigedomsskatt på bustad/kårhus nummer 2 (det eldste huset) med tilhøyrande tomt.»
- 5) Eigedomsskattekontoret får delegert mynde til å avgjera klager der klagar får medhald som følgje av denne saka. Saker handsama etter denne delegeringa vert rapportert til takstnemnda.

Vedtak: (samrøystes)

Takstnemnda sitt framlegg til vedtak.

Olaug Haugen
Rådmann

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.