

2023

Eiendomsskatt Senja kommune

Retningslinjer for taksering av fast eiendom



Sakkyndig Nemnd

Senja kommune, 2023

Revidert og vedtatt 31.01.2024



Retningslinjer

Senja kommune velger å ta utgangspunkt i anbefalt standard for takseringsretningslinjer, jf KSEs veileder for taksering av fast eiendom unntatt næringseiendommer og energianlegg. I tillegg benyttes lokale retningslinjer.

Rettsgrunnlag

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en nemnd oppnevnt av kommunestyret. Takseringsretningslinjer skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne, og er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

Verdsettelsesnorm

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd skal takstverdien fastsettes til det beløp det må antas at eiendommen ut fra dens «innretning, bruksegenskap og beliggenhet», kan bli avhendet for ved fritt salg under vanlige omsetningsforhold, dvs. eiendommens alminnelige omsetningsverdi.

Takseringsmetode

Ved takseringen benyttes prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap, for å finne normal markedspris per kvadratmeter for den enkelte eiendomstype – i kommunen samlet eller i de enkelte deler av **kommunen** (inndeling i soner). Normalprisene (sjablongprisene) fastsettes med en forsiktighetsmargin¹.

Eiendommene besiktiges utvendig. Ved besiktigelsen foretas en skjønnsmessig vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom og omgivelsene som kan føre til at beregnet forslag til takst justeres opp eller ned.

Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes sjablongpriser og faktormatriser legges normalt til grunn, men fravikes dersom de i enkelttilfeller vil føre til en takst som nemnda vurderer er klart uriktig sett i forhold til lovens verdsettelsesnorm eller prinsippet om likebehandling.

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 første ledd skal eiendomsmassen som hovedregel takseres hvert tiende år. Disse takseringsretningslinjene og sjablongprisene som er fastsatt i dem skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hoved taksering («alminnelig taksering»).

Måleenheter

Ved taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal»² (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen.

¹ Se KSE sin takseringsveileder kapittel 6.8

² Bruksareal (BRA) er kort fortalt alt areal innenfor yttervegg, inklusive boder, trapper, tekniske rom, gang og oppholdsarealer 2



1. Forslag til takst før vurdering av forhold ved den enkelte eiendom

1.1 Takstfastsettelse

Takstene fastsettes i hovedsak ved bruk av sjablongverdier med arealer og arealfaktorer samt vurderingsfaktorer på og omkring eiendommen.

Der taksten gjennom bruken av sjablongverdier og vurderinger ikke kan reflektere forventet objektiv omsetningsverdi vil nemnden fastsette takst fra egne vurderinger basert på kjente omsetninger i området.

1.1.2 Metoden for fastsetting av forslag til takst

Metoden gir et beregnet forslag til takst. Arealopplysninger og andre faktaopplysninger om eiendommene hentes fra Matrikkelen, kommunens arealplaner, reguleringsbestemmelser og eventuelt ved forespørsel til eier.³

1.1.3 Bebygd eiendom

Bygningens bruksareal hentes fra Matrikkelen der det finnes. Ved manglende arealer eller avvikende arealer måles aktuelle bygningsarealer opp og registreres som oppdateringer i Matrikkelen.

Bygninger med bruksareal (BRA) mindre enn 12 m² takseres ikke, så fremst de ikke klart hever taksten på eiendommen.

Beregningsmetodikk for brutto sjablongtakst:

1. Bygningens bruksareal multipliseres med etasjefaktor(er) = tellende bruksareal⁴
2. Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
3. Tomteareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for tomtetypen (maks 1000 kvm bolig/fritid)
4. Tomteareal for næring takseres normalt opp til 3000 kvm. For store næringsområder kan opp til hele næringsarealet takseres for at riktig verdi skal oppnås.
5. Summen i pkt. 2 og 3 multipliseres med sonefaktor

³ Se KSE takseringsveilederen kapittel 4

⁴ Tellende bruksareal er bygningens areal korrigert for etasjefaktorer hvor dette benyttes



1.1.4 Ubebygd eiendom

Tomter uten takseringsverdige bygninger

Tomtene verdsettes etter areal, sjablongpris og sonefaktor.

Tomter/eiendommer opp til 3000 kvm takseres som bolig og fritidstomt, maksimal avgifts størrelse 1000 kvm. Tomter/eiendommer over 3000 kvm. takseres som LNF/utmark. LNF/Utmark takseres etter sjablong opp til 10 dekar. Tomter/eiendommer under 350 kvadratmeter uten bygg takseres ikke. Næringseiendommer takseres opp til og med 3000 kvm.

Beregningsmetodikk for brutto takst:

1. Matrikkelenhetens⁵ areal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for ubebygd grunn (maks 1000 kvm bolig/fritid og maks 10 dekar utmark)
2. Tomt for bolig/fritid utenfor sone B1 og F1 reduseres med 40%. Indre faktor settes til 0,6.
3. Summen i pkt. 1 og 2 multipliseres med eventuell sonefaktor

Metoden for brutto taksering av bebygd eiendom gir et beregnet forslag til takst, før besiktigelse og bruk av individuelle skjønnsfaktorer. Ubebygd eiendom trenger ikke besiktigelse.

1.2 Sjablong kvadratmeterpriser

1.2.1 Sjablongverdier som gjenspeiler gjennomsnittverdi for bygningstypene

- Sjablongverdiene for bygningsgrupper tar utgangspunkt i omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier i Senja kommune.
- Prisene er oppgitt per kvadratmeter avgifts areal, og før korreksjon for vurderinger (IF, YF og SF).
- En carport er en overdekket biloppstillingsplass for biler hvor minst halvparten av veggflatene mangler og hvor bare to av veggene kan gå til gulv. Dersom det er kledning på 50 % eller mer av de fire veggflatenes areal, gjelder sjablong for garasjer.
- På grunnlag av faktainformasjon, innspill, anbefalinger og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndige nemnd sjablongverdiene slik:

⁵ Matrikkelenhet er å forstå som tomtegrunn i de fleste tilfeller, enten oppmålt, beregnet eller gitt fra skjøte



Bygningsgrupper	KVM pris
Enebolig (111 - 113)	kr 27 000,00
Tomannsbolig, flermannsbolig (121 - 124)	kr 27 000,00
Rekkehus, kjedehus, osv (131 – 134 og 136)	kr 32 000,00
Leilighetsbygg (135, 141 - 146)	kr 38 000,00
Fritidsbolig (161 - 163)	kr 27 000,00
Garasje, anneks, uthus (181 - 182)	kr 4 500,00
Naust, båthus, sjøbu (183,244,245,248)	kr 4 500,00
Carport, utvendige boder	kr 2 000,00
Driftsbygninger på landbrukseiendommer i drift	kr -
Vinterhage	kr 3 000,00
Anlegg i strandsone på bolig, fritid og naust	Pr. stk.
Flytebrygge Kr. 30 000,-	
Tre/betong/stein kai Kr. 40 000,-	
Campinghytter (521- 524, 529)	kr 8 000,00
Industri (210)	kr 7 000,00
Lager (231 – 233, 239)	kr 5 000,00
Lager uisolert (231 – 233, 239)	kr 3 000,00
Brakkerigger (193, 199)	kr 5 000,00
Veksthus (243)	kr 1 500,00
Plasthall	kr 1 500,00
Kontor, forretning (311 - 313, 319, 321 - 323)	kr 10 000,00
Hotell og restaurant (511, 512, 519, 531-533,539)	kr 11 000,00
Skole, universitet, idrett og religiøse bygg	kr 10 000,00
Samferdsel og kommunikasjonsbygg	kr 10 000,00
Kultur og forskningsbygninger	kr 10 000,00
Parkeringshus (431, 439)	kr 4 000,00
Kaianlegg	Kr 10 000,00 per løpemeter
Småbåtanlegg takseres med kr. 15 000,- pr. båtplass	kr 15 000,00 pr. båtplass
Fengsel, politi, beredskapsbygninger	kr 10 000,00
Helsebygninger	kr 10 000,00

1.2.2 Sjablongverdier som gjenspeiler gjennomsnitt for tomteverdi

- Sjablongene tar utgangspunkt i registrert bygningstype for hovedbygning i matrikkelen.
- Det skal takseres maksimalt 1000 kvm. areal per bolig og fritidseiendom.
- For punktbeste og festetomt skal tomt settes til 1000 kvm.
- Tomt tilhørende større boligblokker, borettslag, rekkehus og andre større boligkompleks takseres etter reel tomtestørrelse.
- Naust som står på rettighet, skal regnes med 100 kvm tomt per bygg. Naust oppført på egen tomt eller på friområde (LNF) skal takseres med 100 kvm per



bygning. Det samme gjelder for garasje, anneks og uthus i lignende tilfeller. Om tomt er mindre benyttes faktisk størrelse.

- Landbruk ikke i drift og LNF/utmarks eiendommer takseres med maksimalt 10 dekar.
- Kaianlegg takseres med kr. 10 000,- per løpemeter.
- Småbåtanlegg takseres med kr. 15 000,- pr. båtplass. Tomt takseres separat.

1.3 Etasjefaktorer

Etasjefaktor legges inn for å gjenspeile variasjon i verdi på areal ut fra etasje i bygningen. Bruksareal vil ha forskjellig verdi ut fra hvilken etasje arealet ligger i. Eksempelvis vil arealer i kjeller ha en lavere verdi enn hovedetasje på bakkenivå og etasjer over bakkenivå.

Etasjefaktoren justerer sjablongverdien for arealverdi ut fra hvilken etasje arealet ligger i. Førsteetasje (H01) i alle bygg er utgangspunkt for arealverdi.

Tomter og grunn	KVM pris
Bolig	Kr. 350
Fritid	Kr. 350
Næring	Kr. 350
Landbruk ikke i drift og LNF/utmark. Maks 10 Dekar	Kr. 5

Ved hjelp av etasjefaktor settes

gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning. Alt etter hvilken funksjon reduseres verdien i den aktuelle etasje.

Etasjeinndelingen følger Matrikkelføringsinstruksens definisjoner. Om det er leilighet i kjeller får den samme etasjefaktor som leilighet i underetasje.

1.3.1 Etasjefaktor⁶ Bolig / leilighet / fritidsbolig

Etasjetype	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1
Loftsetasje	0,6
Underetasje (sokkel)	0,6
Egen boenhet i underetasje	0,8
Kjelleretasje	0,4

Dersom loft er utilgjengelig, skal det ikke medregnes i takst selv om matrikkelen har BRA.

1.3.2 Etasjefaktor Garasje/anneks/uthus

Etasjetype	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1
Loftsetasje	0,5
Underetasje (sokkel)	1
Kjelleretasje	0,5

⁶ Etasjefaktorer er hentet fra KSE takseringsveileder 6.6



1.3.3 Etasjefaktor Næring

Etasjetype	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1
Loftsetasje	0,3
Underetasje	1
Kjelleretasje	0,4

1.4 Sonefaktorer

Senja Kommune er delt inn i soner ut fra forskjellen på prisnivået i ulike deler av kommunen. Det blir laget egne sonefaktorer for bolig og fritidseiendommer. Næringseiendommer blir inndelt i 2 soner. For næring kan det også benyttes kapitaliseringsberegning.

Sonene kommer frem av tabellene under, og er vist i kart sist i dokumentet.

1.4.1 Sonefaktor bolig og boligtomter

I dette inngår alt fra helårsboliger, leiligheter, og boligdel på landbrukseiendommer, inkludert tomter.

Bolig

Sone	Forklaring	Faktor
B1	Sentrumsområder (Finnsnes og Silsand)	1,00
B2	Området øst for Skogenelva, og nordover fra Nygård	0,80
B3	Områder i tilknytting til Sentrum (Finnsnes og Silsand)	0,70
B4	Leiknes Grasmyra	0,60
B5	Fastland: Bondjorda nordover til og med Kårvikhamn Finnfjordeidet: Rossfjordvassdraget og nord til Rossfjordnesset. Senja: Fra Gibostad og sørover til Lakselvnes, og Laksfjordentil og med Solberg	0,50
B6	Fastlandet: Norde del av Lenvikhalvøya og Sultindvik Senja: Indre deler av Senja og Nord-Senja	0,30
B7	Stønesbotn - Gavelen	0,20
B8	Botnhamn	0,50
B9	Baltsfjorden	0,20
B10	Fjordgård – Øyfjorden - Trælvika	0,30
B11	Husøya	0,65
B12	Øyfjordvær	0,20
B13	Berg	0,45
B14	Torsken	0,40
B15	Stonglandet – Frovåg – Å - Skrolsvik	0,40
B16	Rødsand	0,20
B17	Bryggghaug - Sørli	0,50
B18	Vangsvik – Solli - Vesterfjell	0,65
B19	Grønlia - Russevåg	0,60



B20	Øyjorda - Finnfjordeidet	0,50
B21	Hamn	0,80

1.4.2 Sonefaktor fritidsbolig og fritidstomter

Fritid

Sone	Forklaring	Faktor
F1	Sentrumsområder (Finnsnes og Silsand)	1,00
F2	Området øst for Skogenelva, og nordover fra Nygård	0,80
F3	Områder i tilknytting til Sentrum (Finnsnes og Silsand)	0,65
F4	Leiknes Grasmyra	0,60
F5	Fastland: Bondjorda nordover til og med Kårvikhamn Finnfjordeidet: Rossfjordvassdraget og nord til Rossfjordnesset. Senja: Fra Gibostad og sørover til Lakselvnes, og Laksfjordentil og med Solberg	0,60
F6	Fastlandet: Norde del av Lenvikhalvøya og Sultindvik Senja: Indre deler av Senja og Nord-Senja	0,60
F7	Stønesbotn - Gavelen	0,50
F8	Botnhamn	0,50
F9	Baltsfjorden	0,50
F10	Fjordgård - Øyfjorden - Trælvika	0,50
F11	Husøya	0,60
F12	Øyfjordvær	0,40
F13	Berg	0,50
F14	Hamn	1,00
F15	Torsken	0,50
F16	Stonglandet – Frovåg – Å - Skrolsvik	1,00
F17	Skattvik – Kampevoll - Jøvik	0,80
F18	Bryggghaug - Sørli	0,60
F19	Vangsvik - Solli - Vesterfjell	0,50
F20	Grønlia - Russevåg	0,60
F21	Øyjorda - Finnfjordeidet	0,70
F22	Ånderdalen - Svanfjellet	0,60

1.4.3 Sonefaktor næringseiendom og tomter til næringseiendom

Sone	Område	Faktor
N1	Sentrum/Finnfjord/Klubben/Islandsbotn *	1,0
N2	Senja resterende *	0,8

*Unntak er Særskilt skattegrunnlag, oppdrettsanlegg i sjø og kraftnettet som får sone N1 uavhengig av lokasjon.



2 Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring den enkelte eiendom

3.1 Metoden for vurdering av individuelle forhold ved eiendommene

Med utgangspunkt i beregnet forslag til takst foretas en utvendig besiktigelse av eiendommene. Ved besiktigelse settes forslag til faktorer for individuelle forhold på selve eiendommen og omkring eiendommen som kan tilsi at salgsverdien ligger høyere eller lavere enn beregnet forslag til takst. Indre faktor - IF⁷, og ytre faktor - YF⁸ vurderes. Eiendommene fotograferes, hvert bygg fotograferes med 2 bilder som viser aller 4 vegger. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer og matrikkelen oppdateres.

3.2 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen – Indre faktor

Standard, vedlikehold og bygningens alder er bygningsmessige forhold som kan påvirke eiendommens salgsverdi. Opparbeidelse av hageanlegg og parkeringsplass samt utnyttbarheten, er forhold ved tomten som kan påvirke salgsverdien. For fritidsboliger kan også forhold som vannforsyning, avløpsforhold og strømforsyning påvirke salgsverdien.

Vurderingsverdiene i tabellene er veiledende og kan og SKAL fravikes der forhold tilsier dette. Det vil si at tabellen er kun veiledende, hvert bygg og hver eiendom vil bli vurdert individuelt. Eiendommer med flere bygg vil bli vektet til en felles faktor.

3.2.1 Indre faktor bolig- og fritidseiendommer

Indre faktor basert på byggeår	Faktor	Forklaring
Byggeår tatt i bruk fra 2017	1,00	Bygg uten spesiell oppgradering
Byggeår tatt i bruk fra 2006 - 2016	0,90	Bygg uten spesiell oppgradering
Byggeår tatt i bruk fra 1990 - 2005	0,85	Bygg uten spesiell oppgradering
Byggeår tatt i bruk fra 1980 - 1989	0,80	Bygg uten spesiell oppgradering
Byggeår tatt i bruk fra 1970 - 1979	0,65	Bygg uten spesiell oppgradering
Byggeår tatt i bruk fra 1960 - 1969	0,55	Bygg uten spesiell oppgradering
Byggeår tatt i bruk før 1959	0,40	Bygg uten spesiell oppgradering

Indre faktor basert på tilstand	Faktor
Oppgradert/renovert	(+0,1)
Oppgradert/renovert	(+0,2)
Oppgradert/renovert	(+0,3)
Oppgradert/renovert	(+0,4)
Oppgradert/renovert	(+0,5)
Spesielt høy standard	(+0,1 - + 0,3)
Dårlig standard. Kledning, vindu, tak osv.	(- 0,1 - 0,4)
Manglende strøm eller vann og avløp	(-0,2)
Asbest på yttervegg	(-0,1)

⁷ IF- Indre faktor er faktorer som er vesentlig for eiendommens verdi innenfor eiendomsgrensene. Dette gjelder bygningens alder og standard (vedlikehold med mer), og forhold på eiendommen som påvirker verdien

⁸ YF – Ytre faktor er faktorer som påvirker eiendommen som ikke eier har råderett over. Støy fra vei, privatliv, solforhold, værhardt, lang privat (ingen) vei (vedlikehold, måking osv.) utsikt, nærhet til havet med mer.



Dersom det benyttes faktorer fra begge tabeller for å fastsette indre faktor, skal faktorer legges sammen for å danne samlet indre faktor. Besiktiger skal kommentere hvilke faktorer som er lagt sammen. Indre faktor kan aldri bli høyere enn 1,3 eller lavere enn 0,1.

3.2.2 Retningslinjer for besiktigelse og bruk av indre faktor

- Alle eiendommer besiktiges som hovedregel kun utvendig. Besiktigelse består hovedsakelig av 4 elementer:
 - Kontroll av fakta (Bygningstype, etasjetype, bruksareal etc.)
 - Kontroll av bruk (bolig, fritid, lager, forretning, industri etc.)
 - Vurderinger (vurderinger av forhold og tilstand på eiendommen som påvirker taksten)
 - Oppmåling av bygninger når bygningsareal mangler, eller når registrert areal i matrikkelen avviker fra virkelig størrelse.)
- Besiktiger benytter indre faktor for å korrigere tilstand, grad av vedlikehold, eventuell renovering og standardheving for å sette korrekt sjablongverdi på eiendommen.
- I de tilfeller hvor bygningsmassen krever nødvendig vedlikehold i forhold til normal faktor for byggeår, reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler. Nødvendige mangler må dokumenteres gjennom kommentarer fra besiktiger.
- Totalrenoverte objekter kan vurderes opp til faktor 1 uavhengig av opprinnelig byggeår.
- Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor. Bolighus som benyttes som fritidsbolig takseres hovedsakelig som fritidsbolig. I regulerte boligfelt, og spesielle områder takseres «bolig benyttes som fritid» som bolig, og flyttes til sone for bolig.
- Skogs- og utmarkskoie/gamme og seterhus, rorbu osv. som har klar funksjon som fritidshytte, takseres som dette. Matrikkel oppdateres.
- Spesielle eiendommer legges frem for sakkyndig nemnd som enkeltsaker. Årsak til avvik fra sjablongtakst skal alltid begrunnes.

3.3 Skjønsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen – Ytre faktor

Utsikt, støy, lysforhold, strandlinje, tilgang til sjø, adkomstforhold, kraftlinjer og reguleringsmessige forhold er eksempler på ved den enkelte eiendommens omgivelser som kan påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eiendommen benyttes ytre faktor. Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelte eiendommens verdi påvirkes av svært spesielle lokale forhold. Forhold som tas hensyn til og kan gi avvikende faktor fra standarden som er 1,0 vises i tabell under.

Ytre faktor	Faktor
Sjøtomt eller meget god tilgang til sjø	+ 0,2
Spesielt god utsikt og solforhold	+ 0,1
Spesielt dårlig utsikt og solforhold	- 0,1
Forurensing (lyd, luft og grunn)	- 0,1
Innenfor områder som NGI definerer som rasfare (100 års syklus)	-0,5
Dårlig adkomst/tilgjengelighet	-0,1
Landbrukseiendommer med bolig og konsesjonsplikt / Drift *	-0,3
Fritids og boligeiendommer med konsesjon**	-0,2

* Eiendommer over 100 dekar, eiendommer over 35 dekar dyrka mark, eller landbrukseiendommer i drift kategoriseres som konsesjonspliktig YF = - 0,3

** Fritids og boligeiendommer over 100 dekar.



3.3.1 Retningslinjer for bruk av ytre Faktor

- Dersom det benyttes faktor fra ytre forhold skal disse legges til eller trekkes fra standard faktor som er 1. Besiktiger skal kommentere hvilke faktorer som er lagt sammen.
- Ytre faktor kan aldri bli høyere enn 1,3, eller lavere enn 0,6.
- Vurderinger om ytre faktor skal ikke gjenspeiles både i sonefaktor og ytre faktor.
- Eiendommer med særlig spesielle forhold legges frem for sakkyndig nemnd som enkeltsaker. Årsak til avvik fra sjablongtakst skal alltid begrunnes.
- De fleste boligeiendommer vil normalt få ytre faktor = 1,0.
- Naust, garasjer og andre bygg enn bolig, fritid og næring skal alltid ha 1 i ytre faktor.
- For leilighetsbygg (135, 141- 146) settes ytre faktor til maks 1,0.

3 Næringseiendommer

3.1 Verdifastsettelse sjablong

Eiendommen verdsettes etter lovbestemmelse til den pris det er ventet at eiendommen kan omsettes for ved fritt salg. For fastsettelse av pris skal det benyttes sjablongpris som representerer antatt verdi per kvadratmeter på disse. For å inkludere forskjell på prisnivået i ulike deler av kommune blir næring delt opp i 2 soner.

Sjablong for kvadratmeterpris vises i tabell 1.2.1, tomtepris i tabell 1.2.2, etasjefaktor i tabell 1.3.3 og sonefaktor i tabell 1.4.3.

3.1.2 Indre faktor Næringseiendom

Indre faktor basert på byggeår Næring	Faktor
Byggeår tatt i bruk etter 2010	1,00
Byggeår tatt i bruk 2000 - 2009	0,80
Byggeår tatt i bruk 1990 - 1999	0,70
Byggeår tatt i bruk 1950 – 1989 *	0,50

* Byggeår tatt i bruk før 1950 får samme faktor som 1950-1989

3.2 Verdifastsettelse ved kapitalisering

For spesielle eiendommer kan forventede leieinntekter benyttes, redusert for gjennomsnittlige driftskostnader og risiko for manglende utleie. Den årlige verdien av dette blir kapitalisert etter standard metoder ved verdifastsettelsen.

3.2.1 Beregningsparametere

- Brutto årsleie
- Fradrag i brutto leieinntekter
- Kapitaliseringsrente/faktor

3.2.2 Brutto årsleie

Leien fastsettes etter skjønn, eventuelt kjente enhetspriser for området.



3.2.3 Fradrag i brutto leieinntekter

Fradraget omfatter normale utgifter til offentlige avgifter, eiendomsskatt, forsikring, administrasjon og alminnelig vedlikehold. Fradraget er på basis av erfaringstall lik 15% av brutto årsleie.

3.2.4 Kapitalisering

Kapitaliseringsrenten settes sammen av realrente + risikotillegg. Realrenter pr. 01.01.2022 legges til grunn. Risikotillegget, ansettes på bakgrunn av byggets karakter eiendommens beliggenhet. Antatt leiepris og risiko for ledighet. Kapitaliseringsrente/faktor varierer etter hvor i kommunen eiendommen befinner seg.

3.3 Teknisk verdi (Substansverdi)

I særtilfeller, hvor hverken sjablongpriser eller leieverdi er egnet til fastsettelse av eiendommen benyttes teknisk verdi for verdifastsettelsen, jf. Eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd:

§ 8 A-2. Verdet

(1) Verdet av egedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at egedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Verdet av næringseigedom skal setjast til teknisk verdi når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.

For utregning av teknisk verdi benyttes sjablongverdier fra Holte eller andre kilder som kostnadskataloger eller erfaringsbaserte priser. Sjablongverdier settes til verdien av sjablonger utarbeidet Holte for 2022.

3.4 Spesielle næringseiendommer

- Oppdrettsanlegg
- Kraftnett
- Vannkraftverk
- Vindkraftverk
- Petroleumsanlegg
- Steinbrudd - massetak

3.4.1 Oppdrettsanlegg

Oppdrettsanlegg takseres etter takseringsmal utarbeidet av KS Eiendomsskatteforum. Malen er basert på gjeldende tolkning og praksis for taksering av oppdrettsanlegg. Takseringsmalen har følgende mål for benyttelse:

- Like anlegg takseres likt
- Enkel takseringsmetode
- Mindre arbeid for både kommuner og oppdrettsbedrifter
- Forutsigbare takster
- Unngå konflikter
- Kommunene sparer utgifter til taksering

Metode

Kommunen innhenter data fra anleggene ved å etterspørre informasjon fra oppdrettsbedriftene. Substansverdier (teknisk verdi) benyttes og avskrives etter gitte regler i takseringsmalen. Takseringsmalen legges ved som vedlegg 1 til retningslinjer for eiendomsskattetaksering for Senja kommune.



3.4.2 Kraftnett

Kraftnett takseres etter veileder utarbeidet KS Eiendomsskatteforum. Den store hovedregel er at kraftnettet skal verdsettes etter anleggenes substansverdi. Bakgrunnen for regelen er at energianlegg er spesialanlegg, hvor det ikke mulig å fastsette en omsetningsverdi på vanlig måte. Man har ikke salgspriser på tilsvarende anlegg å se hen til. Da har Høyesterett sagt at teknisk verdi er den minst usikre verdsettelsesmetoden.

3.4.3 Vannkraftverk

Kommunene mottar takstgrunnlag fra Skatteetaten for vannkraftnett, og skal ikke takseres, men takstgrunnlaget fra Skatteetaten skal benyttes.

3.4.4 Vindkraftverk og Petroleumsanlegg

Vindkraftverk og Petroleumsanlegg skal settes til substansverdi og takseres med hvert tilfelle.

3.4.5 Steinbrudd – massetak

Massetak verdsettes etter avkastningsmetoden og takseres i hvert tilfelle. For verdsetting benyttes Finansdepartementet sin rettesnor for verdsetting etter kapitalisert verdi av massene. Faktorer som inngår i verdifastsettelsen, er:

- Gjenværende masse i kubikkmeter eller tonn / antall år med tilsvarende drift som i dag
- Årlig gjennomsnittlig uttak i kubikkmeter eller tonn
- Råstoffpris

3.5 Særskilt skattegrunnlag

Adgangen til å skrive ut eiendomsskatt på produksjonsutstyr og installasjoner opphørte med virkning fra og med eiendomsskatteåret 2019. Samtidig opphørte eiendoms-kategorien verk og bruk som et eget utskrivningsalternativ. I forbindelse med lovendringene ble det vedtatt en overgangsregel som gir kommunene rett til å beskatte dette grunnlaget gjennom en nedtrappingsmodell over sju år. Det ble foretatt ny taksering i 2019 som skilte verk og bruk fra verdien i eiendommassen. Takster utført i 2018-2019 for særskilt skattegrunnlag følger nedtrappingsmodellen og verdi settes til kr. 0 etter utgangen av 2024. Promillesatser fra tidligere grunnlag fortsetter også. Dette grunnet at særskilt skattegrunnlag ikke følger samme regler som andre eiendommer ved ny alminnelig taksering.

4 Øvrige områder, tomter og bygningstyper

4.1 Seksjonerte eiendommer

Seksjonerte eiendommer vil takseres som en helhet, deretter blir taksten fordelt etter eierbrøk og lagt på den enkelte seksjon. I de tilfeller hvor dette gir en unyansert i forhold til faktiske verdier, vil en takser seksjon for seksjon. Grunnlaget for taksten for den enkelte seksjon er det arealet den enkelte seksjon har ideell bruksrett til, samt andel av fellesareal (både innendørs og utendørs). Andel av fellesareal følger av tinglyst eierbrøk.

4.2 Eiendommer med både bolig og næringsfunksjon (blandet bruk)

For å kunne håndtere vedtak i kommunestyret om differensiert skattesats på bolig og nærings-eiendom, takseres boligdelen og næringsdelen av eiendommen separat. Verdien av tomten er



i slike tilfeller tillagt den delen som har størst andel av bruksarealet på bygningene. Matrikkelen skal være utgangspunktet for denne informasjonen.

4.3 Spikertelt

Såkalte spikertelt, som står i tilknytting til campingvogn, regnes ikke som fast installasjon, og takseres ikke. Dersom campingvogn anses som ikke flyttbar grunnet annen fundamentering enn hjul (f.eks. sementblokker), eller at spikerteltet er av slik størrelsesordning at det kan brukes uavhengig av campingvogn, vurderes hvert tilfelle og kan bli ansett som fast installasjon. Dette medfører at både campingvogn og spikertelt kan takseres.

5 Annet

5.1 Festekontrakter

For eiendommer med tinglyst punktfeste takseres 1000 kvadratmeter pr. punktfeste dersom punktfeste har bygg. For festetomter takseres tomtens reelle størrelse, eller inntil 1000 kvadratmeter. For bygninger der det ikke er tinglyst festekontrakt, blir eiendomsskatten pålagt grunneier.

5.2 Dokumentasjon av fakta feil

Dersom besiktiger oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget og der faktainformasjon mangler, skal besiktige måle inn riktige arealverdier slik at matrikkelen kan oppdateres og takstgrunnlaget kan oppdateres.

5.2 Juridiske avklaringer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet, juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

5.2.1 Taksten skal gjenspeile gjeldende verdinivå

Sakkyndig nemnd skal takserer med dette som utgangspunkt. For å komme frem til riktig takst, kan nemnda støtte seg til ulike beregningsmetoder:

- Sjablongtakst som gjenspeiler antatt gjennomsnittsverdi for ulike bygningstyper
- Kapitaliseringsberegninger
- Substansverdi
- Kapitalisert verdi

5.2.2 Likebehandling er grunnleggende for takseringen

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom utarbeidelse av skriftlige rammer for takseringen, vurdering av indre og ytre faktor ved besiktigelse og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

5.2.3 Det er eiendommen som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den fremstår per 1. januar 2023, som takseres.



5.2.4 Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

5.2.5 Hvilke eiendommer som skal ha fritak iht. eiendomsskatteloven §5, er ikke gjenstand for politisk vurdering.

5.2.6 Fritak etter eiendomsskatteloven §7

Fritak etter eiendomsskatteloven §7 er det kommunestyret som vedtar. Det må søkes om fritak hvert år.

6 Sakkyndig nemds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ut fra en vurdering av forslag til takst, kjennskap til omsetninger i kommunen, fotografier av eiendommen og besiktigerenes forslag til faktorsetting.⁹

⁹ Se KSE sin takseringsveileder kapittel 10 om nemndas saksbehandling

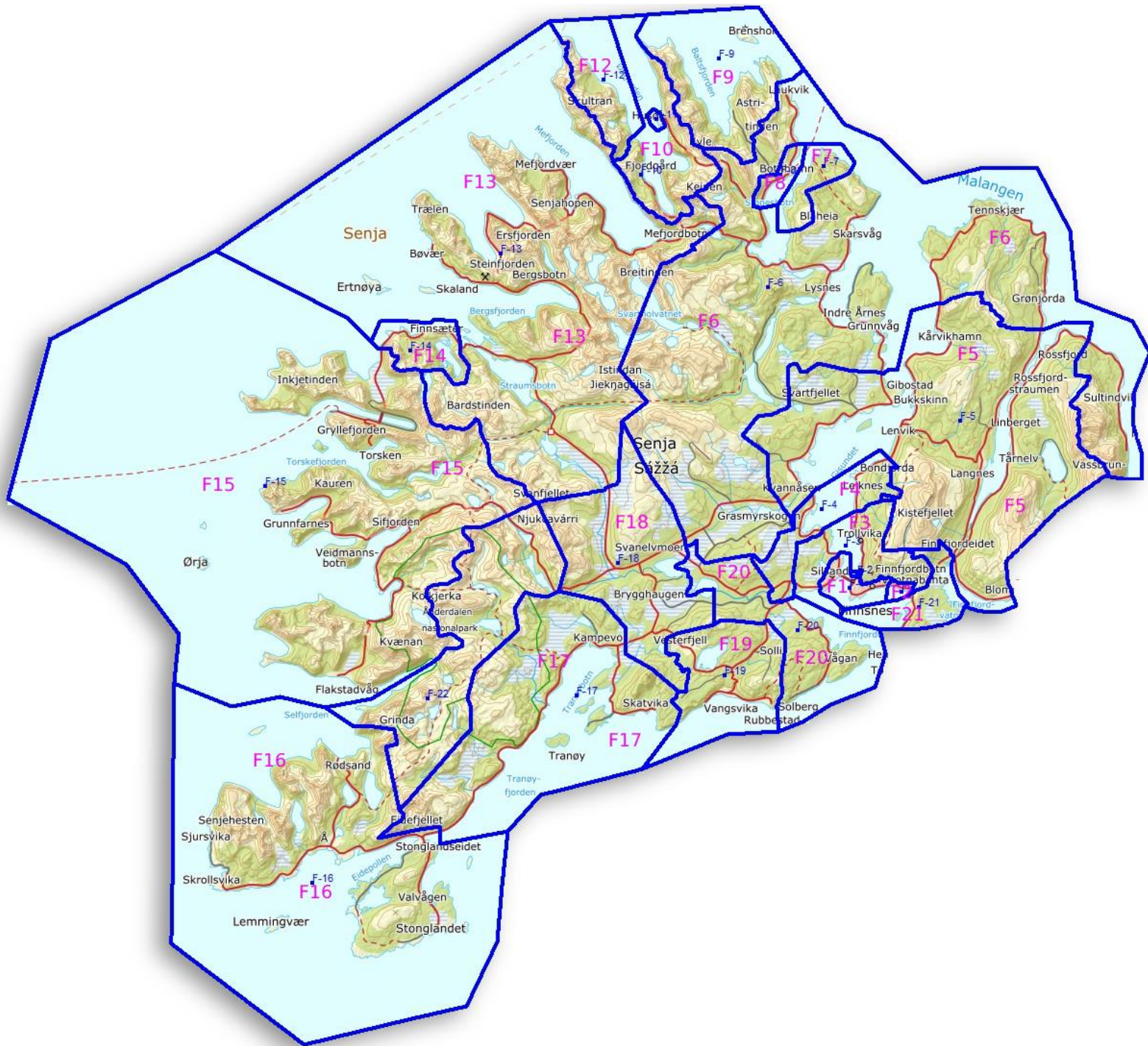
Bolig soner (Forklaring side 10)





Soneinndeling Kart

Fritids soner (Forklaring side 10)





SENJA KOMMUNE

Retningslinjer for taksering for eiendomsskatt

Soneinndeling Kart

Næring soner (Forklaring side 10)

