



Heim kommune

Vår ref.
20/01740-33 Nytt dokument nr 41

Dato
07.01.2023

Takseringsregler for eiendomsskatt i Heim kommune vedtatt av Sakkyndig nemnd 14.12.22 som sak 3/22

HEIM KOMMUNE

RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR TAKSERING AV EIENDOMMER I HENHOLD TIL LOV OM EIENDOMSSKATT

Dokumentet er utarbeidet av sakkyndig nemnd i Heim kommune og danner grunnlaget for taksering som gjennomføres i forbindelse med kommunesammenslåing, og for enkelttaksering som skjer fram til omtakseringstidspunkt tidligst 2033.

Postadresse

Trondheimsveien 1, 7200 KYRKSÆTERØRA

E-post

post@heim.kommune.no

Besøksadresse

Trondheimsveien 1

www.heim.kommune.no

Telefon

+47 72460000

Org.nr

920 920 004

Innhold

1. Ytre rammer	3
2. Politiske rammer	3
3. Teknologiske rammer	4
4. Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet	4
5. Forslag til takst før vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom	7
5.1 Metoden for fastsetting av forslag til takst	7
5.2 Sjablong kvadratmeterpris	7
5.3 Etasjefaktor	9
5.4 Sonefaktorer	9
6. Skjønnsmessige vurderinger av forhold på og omkring den enkelte eiendom	10
6.1 Bruk av faktorer	10
7. Andre rammer for taksering	11
7.1 Landbrukseiendommer	11
7.1.1 Aktive landbrukseiendommer benyttet som fritidsbolig	11
7.1.2 Landbrukseiendommer benyttet som fritidsbolig	11
7.1.3 Landbrukseiendommer benyttet som bolig.....	12
7.2 Utbyggingsområder	12
7.3 Blandet bruk (bolig/næring)	12
7.4 Næringseiendommer	12
8. Sakkyndig nemnds takstvedtak	12
9. Takstgrunnlag fra Skatteetaten	12
10. Juridiske avklaringer	13

Dette dokumentet omhandler rammer og retningslinjer for taksering av eiendommer i Heim kommune. Retningslinjene skal medvirke til likebehandling i takseringsarbeidet.

Dokumentet er utarbeidet av sakkyndig nemnd i Heim kommune og danner grunnlaget for taksering som gjennomføres i overgangsperioden 2020-2023 for eiendomsskatt i kommunesammenslåing, og for enkelttaksering som skjer fram til omtakseringstidspunkt, tidligst 2033.

1. Ytre rammer

Til grunn for utskrivning av eiendomsskatt er Lov om Eiendomsskatt av 06.06.1975 nr. 29 med endringer/rettinger. Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og andre juridiske miljø, samt rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

2. Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Skattesone

- Kommunestyret har vedtatt utskrivning av eiendomsskatt i hele Heim kommune, jf. Eiendomsskatteloven § 3 a).
- Alle eiendommer innenfor kommunegrensa skal takseres med unntak av eiendommer som er fritatt fra eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 5.

Vedtekter

- Kommunestyret har vedtatt vedtekter som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til generell taksering og forvaltning etter lov om eiendomsskatt.

Tidsrammer

Kommunestyret vedtok i budsjettmøte den 19.12.2019 utsatt overgangsperiode i forbindelse med samordning av eiendomsskattetakster for Heim kommune med start 2021. Det betyr at skattegrunnlag og promillesats for de ulike kommunedelene var lik 2019 da det ble utskrevet eiendomsskatt for 2020.

- Snillfjord har kun skatt på næring/verk og bruk med 7 promille.
- Halså har for alle eiendommer, næring/verk og bruk med 7 promille og bolig/fritid med 2,5 promille.
- Hemne har for alle eiendommer, næring/verk og bruk med 7 promille og bolig/fritid med 2 promille og bunnfradrag på kr 100 000,- per boenhet.

Frist for utsending av skattesedler i overgangsperioden er for året 2021, er den 30.06 og for året 2022 og videre, er den 01.03.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
							Overgangsperiode 2 år med ulike skattesatser		Lik sats året etter overgangsperiode	Kan øke her	
	Utskrivnings-	Generell	Skattesats		Utsatt		Skattesats	Skattesats	Skattesats	Skattesats	
	alternativ esktl. § 3	skattesats	bolig/fritid		overgangsperiode		bolig/fritid	bolig/fritid	bolig/fritid	bolig/fritid	
	2019	2019	2019		2020		2021	2022	2023	2024	
Halsa	a	7,00	2,50				2,50	2,50	2,50	Maks 3,50	
Hemne	a	7,00	2,00				2,17	2,34	2,50	Maks 3,50	
Snillfjord (1/3)	c	7,00	-				0,83	1,66	2,50	Maks 3,50	

Når overgangsperioden er ferdig, vil det fra skatteåret 2023 være nye takstgrunnlag og felles promillesats. Ordinær frist for utskriving av eiendomsskatt er 01.03. i skatteåret, jf. Eiendomsskatteloven § 14.

Fritak

Kommunestyret vurderer fritak etter eiendomsskatteloven § 7 ved den årlige budsjettbehandlingen.

Bunnfradrag

- Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt.
- Bunnfradrag er forbeholdt bolig- og fritidsboliger (eiendomsskatteloven § 11 annet ledd).
- Bunnfradrag påvirker ikke takseringsarbeidet. Bunnfradrag er et fast kronebeløp som trekkes fra taksten for bolig- og fritidseiendommer før skatten beregnes.

Skattesats

- Kommunestyret bestemmer hvert år skattesats for eiendomsskatt.
- Skattesatsen skal være mellom 1 og 7 promille, jf. Eiendomsskatteloven § 11. For boliger og fritidsboliger skal det likevel ikke være mer enn 4 promille (vedtatt fra skatteåret 2021)
- Satsen kan justeres opp med maksimalt 1 promille hvert år.
- Ved første gangs innføring av bunnfradrag kan satsen for bolig- og fritidseiendommer økes med 1 promille.
- Skattesatsen kan ikke økes samme år som eventuelt bunnfradrag faller bort.
- Utskriving av eiendomsskatt i hele kommunen gjør det mulig for kommunestyret å velge differensierte satser, jf. eiendomsskatteloven § 12.

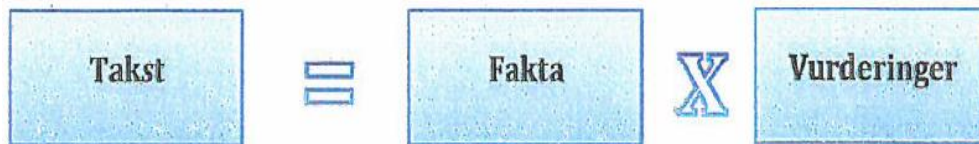
3. Teknologiske rammer

Heim kommune bruker fagsystemet ISYProAktiv som henter eiendomsopplysninger ut fra eiendomsregisteret Matrikkelen. Systemet samspiller også med faktureringsystem og kartsystem. Eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen er lagt til grunn for takseringsarbeidet. Ute i felt (ved besiktigelse av eiendommen), benyttes ISY Proaktiv Mobil taksering og noe manuell taksering.

4. Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet

Takst bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Skjønnsmessige vurderinger av eiendommen



Rettsgrunnlag

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

Verdsettelsesnorm

Etter eiendomsskatteloven § 8A-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 (dersom dette er tilgjengelig), samt lokalkunnskap, for å finne normal markedspris per kvadratmeter for den enkelte eiendomstype – i kommunen samlet eller i de enkelte deler av kommunen (inndeling av prissoner). Der dette ikke er mulig, benyttes teknisk verdi/substansverdi.

- Omsetningsverdi:
 - Metode: Sjablongmetoden – finne snitt kvm/enhet pris for omsatte eiendommer.
- Teknisk verdi/substansverdi:
 - Metode:
 - 1) Finne bygge kostnad/anskaffelseskostnad som nytt
 - 2) Fastsette fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet
 - 3) 1 minus 2 gir objektets tekniske verdi/substansverdi

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 verdsettelse norm eller prinsippet om likebehandling.

Måleenhet

Eiendomsskattetakseringer basert på utvendig besiktigelse. Registrert bruksareal i matrikkelen for en bolig/fritidsbolig skal legges til grunn ved taksering.

Ved taksering av bygningsarealet benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen. Åpne, overbygde arealer med betegnelse «bebygd areal» (BYA), takseres ikke for boligeiendommer, men takseres kun for næringseiendommer.

Ved mangelfulle opplysninger fra matrikkelen, benyttes følgende formler for beregning av bruksarealet: Beregning av bruksareal (BRA) etter NS3940, dvs. arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Areal på hver etasje måles for seg. Bruksarealer er innvendig mål mellom ytterveggene.

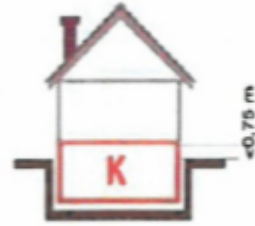
Ved mangelfulle opplysninger fra matrikkelen, benyttes følgende formler for beregning av bruksarealet:

- Underetasje/ kjeller: Utvendig areal multiplisert med 0,85
- Hovedetasje 01 og 02: Utvendig areal multiplisert med 0,9
- Loft: Utvendig areal multiplisert med 0,4

Etasjene grupperes i:

Kjelleretasje

1. Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75m overplanert terreng og gjennomsnittsnivå rundt bygningen



Underetasje

2. Et plan der underkant av dekke eller himling er høyere enn 0,75m, men høyst 1,5m over planert gjennomsnittsnivå.



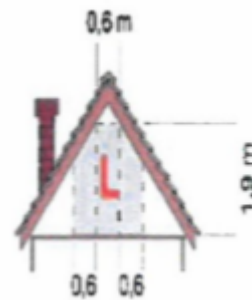
Hovedetasje(r)

3. Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og der den frie bredden i høyde 1,9 m minst være 1,9 m



Loftsetasje

4. Et tilgjengelig rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m. Lofts arealet måles til 0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.



Det benyttes samme etasjegruppering som i Matrikkelen. Bebygd areal med omsluttende vegger på minimum 15 m², skattlegges. For å registrere flere etasjer, må en etasje ha minimum 1,90 m høyde.

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

5.1 Metoden for fastsetting av forslag til takst

Bebygd eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med arealfaktor
2. Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
3. Summen i pkt. 2 multipliseres med eventuell sonefaktor

Ubebygd eiendom

1. Matrikkelenhetens areal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for ubebygd grunn, alternativt nyttes stykkpris for tomt.
2. Tomter/festetomter med fiktive grenser/ikke har kartreferanse, beregnes til 1000 m²
3. Summen i pkt. 1 multipliseres med eventuell sonefaktor

Metoden gir et beregnet forslag til takst, før bruk av individuelle skjønnsfaktorer.

5.2 Sjablong kvadratmeterpris

Bolig/fritid:

Takstgrupper	Bygningstyper	Enhet	Pris
Enebolig/våningshus	111 og 113	Pr. m ²	Kr. 14 000,-
Enebolig med sokkelleilighet	112	Pr. m ²	Kr. 14 500,-
Tomannsbolig, flermannsbolig	121-124, 159	Pr. m ²	Kr. 17 000,-
Rekkehus, kjedehus, terrassehus	131-136	Pr. m ²	Kr. 23 000,-
Leilighetsbygg	141-146	Pr. m ²	Kr. 24 000,-
Bygning for bofellesskap	159	Pr. m ²	Kr. 10 000,-
Fritidsbolig	161	Pr. m ²	Kr. 19 000,-
Fritidsbolig (helårsbolig/våningshus som benyttes som fritidsbolig)	162-163	Pr. m ²	Kr. 19 000,-
Seterhus (som ikke er fradelt med egen tomt)	171-172	Pr. m ²	Kr. 14 000,-
Garasje, anneks, uthus	181-182	Pr. m ²	Kr. 2 100,-
Naust, båthus, sjøbu	183	Pr. m ²	Kr. 2 100,-
Flytebrygge med båtplass		Pr. plass	Kr. 20 000,-
Boligbrakker	193	Pr.m ²	Kr. 8 000,-

- Soneinndeling er inndelt tre soner for boliger og tre soner for fritidsboliger.

Carport takseres ikke, samt bygninger under 15 m².

Næringsbygg:

Takstgrupper	Bygningstyper	Tomt og bygning	Enhet	Pris
Industri/verksted	200-229, 244, 245, 248	Fabrikkbygning/Industri/fiske og fangstanlegg over 18 m mønehøyde.	Pr. m2	Kr. 14 000,-
Industri/verksted	200-229, 244, 245, 248	Industri/fiske og fangstanlegg mellom 9 og 18 m mønehøyde.	Pr. m2	Kr. 9 000,-
Industri/verksted	200-229, 244, 245, 248	Industri/fiske og fangstanlegg mellom 6 og 9 m mønehøyde.	Pr. m2	Kr. 5 000,-
Industri/verksted	200-229, 244, 245, 248	Industri – fiske/fangstanlegg opp til 6 m mønehøyde.	Pr. m2	Kr. 3 500,-
Lager	230-239	Lager, isolert – fra 9 m mønehøgde	Pr. m2	Kr. 3 500,-
Lager	230-239	Lager, isolert opp til 9 m mønehøyde	Pr.m2	Kr. 2 500,-
Lager	230-239	Lager, uisolert fra 9 m mønehøyde	Pr. m2	Kr. 2 000,-
Lager	230-239	Lager, uisolert opp til 9 m mønehøyde	Pr. m2	Kr. 1 500,-
Lager	230-239	Åpne lagerløsninger med tak eller teltduk, drivhus	Pr. m2	Kr. 500,-
Kontor/forretning	300-399	Kontor/forretning	Pr. m2	Kr. 6 000,-
Samferdsel og kommunikasjon	400-499	Samferdsel/kommunikasjon	Pr. m2	Kr. 4 500,-
Hotell/restaurant/ annen bygning for overnatting	500-599	Hotell/restaurant /annen bygning for overnatting (529)	Pr. m2	Kr. 4 500,-
Campinghytte/ utleiehytte	500-599	Campinghytter (<i>innenfor campingplass</i>)	Pr. m2	Kr. 3 000,-
Campinghytte/ utleiehytte	500-599	Utleiehytter (ikke campinghytter)	Pr. m2	Kr. Samme som fritidsbolig bygningsnummer 161
Kultur og forskning	600-699	Kultur/forskning	Pr. m2	Kr. 4 500,-
Skole/barnehage	600-699	Skole/idrett	Pr. m2	Kr. 4 500,-
Helse og omsorg	700-799	Helse	Pr. m2	Kr. 4 500,-
Fengsel/beredskap	800-840	Fengsel/beredskap	Pr. m2	Kr. 4 500,-
Båthavner/marinaer med utleie av båtplasser			Pr. plass	Kr. 20 000,-
Camping/bobilparkering			Pr. plass	Kr. 10 000,-

- Sonefaktor for kraftnett er 1,0 i hele kommunen
- Sonefaktor for næringseiendommer er 1,0 i hele kommunen
- Sonefaktor ubebygde tomter - følge samme som for bolig/fritid.

Ubebygde tomter

Tomtekategori	Kvadratmeterpris
Tomt helårsbolig	Kr. 50,-
Tomt fritidsbolig	Kr. 50,-
Tomt med byggeforbud	Kr. Samme som LNF
LNF-områder (uten fritak etter §5h) - Landbruk, Natur og Friluftsområder	Kr. 0,50
Tomt næring (begrenset oppad til 10.000 m ²)	Kr. 50,-
Ubebygde tomter med fiktive grenser beregnes etter 1000m ²	Kr. 50,-

5.3 Etasjefaktor

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

Etasjeinndelingen følger Matrikkelføringsinstruksens definisjoner.

5.4 Sonefaktorer

Kommunen er inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene fremgår av tabellene nedenfor.

Ved fastsettelse av eiendommens totale verdi reguleres sonefaktor for hele eiendommen.

Boligeiendommer

Sone	Område	Beskrivelse	Sonefaktor
1	Kyrksæterøra sentrum	Grensene i kommunedelplan for Kyrksæterøra sentrum med kart datert 31.05.06.	1,0
2	Kyrksæterøra	Grensen starter i Haugaelva fra det punktet som grensa for kommunedelplan Kyrksæterøra slutter, og går videre vestover fram til grense over parsell av gnr 102 bnr 3. Grensen fortsetter så i sydøstlig retning fram til Sjersantstubbekens start og videre etter denne ned til Rovatnet og fram til og med Roøyan. Derfra går grensen i nordøstlig retning etter fjellsiden overfor eksisterende bebyggelse fram til Hagaelva. Grensen følger Hagaelva mot vest til sjøen og går videre over Hemnefjorden fram til grense for kommunedelplan i Grøtvågen.	0,8
3	Hellandsjøen	Gnr 46	0,8
4	Vinjeøra	Gnr 118, 119, 135	0,8

5	Øvrige eiendommer		0,7
---	-------------------	--	-----

Fritidseiendommer

Sone	Område	Beskrivelse	Sonefaktor
11	Halsafjorden, Skålvikfjorden, Valsøyfjorden, Vinjefjorden og Hemnefjorden/ Snillfjorden	Fra sjøkant og 400 m innover land	1,0
12	Trondheimsleia	Grensa starter i sjøen ved Kattavika og følger Heimsfjellet i syd, syd vestlig retning til fylkesgrensa mot Møre og Romsdal. Samtlige fritidseiendommer innenfor følgende gnr inngår i sone 12: Gnr 31-47	1,3
13	Øvrige	Over 400m i Halsafjorden, Skålvikfjorden, Valsøyfjorden, Vinjefjorden og Hemnefjorden samt øvrige eiendommer som ikke inngår i sone 11 og 12.	0,7

6. Skjønsmessige vurderinger av forhold på og omkring den enkelte eiendom

Det foretas en utvendig besiktigelse av eiendommen som også innbefatter fotografering. Om nødvendig foretas kontrollmålinger av arealer.

6.1 Bruk av faktorer

Sakkyndig nemnd benytter ytre faktor (ekstern faktor) og indre faktor (eiendomsfaktor) i takseringsarbeidet for bolig- og fritidseiendommer. Eksempler på skjønsmessige vurderinger er:

Ytre faktor (ekstern faktor) – Skjønsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen

Med ytre faktor menes forhold som ligger utenfor tomtegrensene, men som likevel er med på å påvirke den antatte omsetningsverdien. Det skal foretas en samlet vurdering av følgende forhold:

Utsikt, støy, lysforhold, strandlinje, adkomstforhold, kraftlinjer og reguleringsmessige forhold er eksempler på forhold ved den enkelte eiendommens omgivelser som kan påvirke salgsverdien. Som en samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eiendommen, benyttes «beliggenhet».

Eksempel på reduksjon av næringseiendom; kan være bensinstasjon langt unna vei, eller dagligvarebutikk med dårlig framkommelighet.

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både næringseiendommer, helårsboliger og fritidsboliger:

God beliggenhet	1,1 - >
Normal beliggenhet	1,0
Mindre god beliggenhet	0,9 – 0,2

Indre faktor (eiendomsfaktor) – Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen

Eiendomsfaktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra utvendige forhold på eiendommen ved besiktigelsen.

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 strømforstyrrelse påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «standard».

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både næringseiendommer, helårsboliger og fritidsboliger:

Høy standard	Meget godt vedlikeholdt og oppgradert	1,1 – >
Normal standard	Normalt vedlikeholdt	1,0
Lav standard	Manglende vedlikehold, restaureringsobjekt eller rivingsobjekt.	0,9 – 0,2

7. Andre rammer for taksering

7.1 Landbrukseiendommer

Alle landbrukseiendommer takseres av kommunen selv, uavhengig av om det er boligverdigrunnlag fra skatteetaten på eiendommen.

Identifisering av aktive landbrukseiendommer:

Eiendommene er registrert i landbruksregisteret og er i drift (mottar produksjonstilskudd), eller i drift ved utleie (jorda er registrert i landbruksregisteret og det foreligger avtale om utleie, samt at leietaker søker produksjonstilskudd på arealet).

Avtale om utleie av landbruksjord:

Avtalen skal være på 10 år, jf. Jordlova §8. [AVTALE OM LEIE AV JORD \(statsforvalteren.no\)](https://statsforvalteren.no)

Alle boligbygninger, seterhus, fritidsbygninger på en landbrukseiendom som ikke er fradelt med egen tomt, skal takseres etter bruksformål/sjablong.

Landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse er gitt en reduksjonsfaktor på 0,6 grunnet begrenset omsetningsmulighet. Se spesifisering på dette under her:

7.1.1 Aktive landbrukseiendommer benyttet som fritidsbolig

Våningshuset benyttes til fritidsbolig, men jorda er bortleid til aktiv drift (skriftlig avtale):

- Beregnes etter sjablong som fritidsbolig
- Garasje/uthus og naust beregnes etter sjablong
- Fjøs, stabbur (landbruksbygninger) er fortsatt fritatt for beregning av sjablongtakst

Landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis en reduksjonsfaktor på 0,6.

7.1.2 Landbrukseiendommer benyttet som fritidsbolig

Våningshuset benyttes som fritidsbolig, der jorda ikke er bortleid eller i aktiv drift (ingen skriftlig avtale):

- Beregnes etter sjablong som fritidsbolig
- Garasje/uthus og naust beregnes etter sjablong
- Fjøs, stabbur (landbruksbygninger) er fortsatt fritatt for beregning av sjablongtakst

Det gis ingen reduksjon/landbruksfaktor.

7.1.3 Landbrukseiendommer benyttet som bolig

Våningshuset benyttes som bolig, der jorda ikke er bortleid eller i aktiv drift (ingen skriftlig avtale):

- Beregnes etter sjablong som bolig
- Garasje/uthus og naust beregnes etter sjablong
- Fjøs, stabbur (landbruksbygninger) er fortsatt fritatt for beregning av sjablongtakst

Det gis ingen reduksjon/landbruksfaktor.

7.2 Utbyggingsområder

Tomteareal, som i kommuneplanene er angitt som framtidig utbyggingsområde, behandles som LNF-område fram til tomtene er godkjent til andre formål samt at det er foretatt fradeling og den enkelte parsell har fått nytt bruks nr. og/ eller seksjonsnr. Ved tildeling av festenr. blir eiendommen skatteobjekt der fester svarer for eiendomsskatt.

Det finnes i dag regulerte områder for framtidig utbygging der utbyggingen ikke er/ eller delvis er gjennomført. Nemnda vurderer disse områdene ut fra områdenes funksjon.

7.3 Blandet bruk (bolig/næring)

Flere eiendommer i Heim kommune har blandet bruk. I slike tilfeller der bygninger har ulike funksjoner, vil hver funksjon takseres for seg.

7.4 Næringseiendommer

Heim kommune leier i utgangspunktet inn ekstern takseringsfaglig hjelp til å takser næringseiendommer i kommunen. Det er i tillegg utarbeidet sjablonger for næringseiendommer.

8. Sakkyndig nemnds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom etter vurdering av alle faktorer som er angitt samt fotografier av eiendommen.

Næringseiendommer takseres særskilt ved at det kjøpes takseringsfaglig bistand til å besiktige og foreslå forslag til takst som oversendes Sakkyndig nemnd for vedtak. Linjenett trafoer og sjøanlegg er også en del av dette.

9. Takstgrunnlag fra Skatteetaten

- For kraftanlegg er det Skatteetaten som utarbeider takster, jf. eiendomsskatteloven § 8.
- For boliger har kommunestyret vedtatt å bruke Skatteetatens beregnede markedsverdi for boliger (boligverdigrunnlag for boligeiendommer) som utgangspunkt for utregning av eiendomsskatten, jf. kommunestyrevedtak 39/20 og eiendomsskatteloven § 8 C-1. Her vil ikke de ulike sonefaktorer beskrevet i dette dokumentet bli benyttet.
- Boligeiendommer som ikke har Skatteetatens beregnede markedsverdi, takseres av kommunen selv.
- Det er noen landbrukseiendommer som har boligverdigrunnlag fra skatteetaten. Øvrig bygningsmasse skal likevel takseres av kommunen selv, da landbrukseiendommer har mange ulike bygninger ut over bare bolighus.

10. Juridiske avklaringer

Lowverket, uttalelser fra finansdepartementet, juridiske miljø og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammer for takserings- og forvaltningsarbeider knyttet til lov om eiendomsskatt. Nedenfor gjennomgås viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Heim kommune i forbindelse med alminnelig taksering.

Det er eiendommen som objekt som takseres

Eiendommen som objekt slik den framstår 01.01. skal takseres.

Eiendommens potensial tillegges liten vekt.

Privatrettslige avtaler og heftelser vektlegges ikke ved taksering

Det er eiendommen som objekt som takseres.

Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom private avtaler, skal ikke vurderes.

Avtale om borett vil for eksempel ikke påvirke taksten.

Statlige og kommunalt eide AS

Alle organisasjoner som har vært en del av statens virksomhet, men som er omdannet til offentlig eid AS, og dermed er egen juridisk organisasjon, skal betale eiendomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift til lovverket entydig sier noe annet.

Dersom forhold ved eiendommen oppfyller visse vilkår, kan kommunestyret velge å fritta den aktuelle eiendommen etter eiendomsskatteloven § 7a.

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

Listen over §5 - eiendommer, refereres for kommunestyret hvert år etter utskrivning av eiendomsskatt.

Hvilke eiendommer som skal ha fritak iht. eiendomsskatteloven § 7, vedtas av kommunestyret:

Heim kommunestyre har i K-sak 43/21 (P360- 21/01135), vedtatt prinsipper for fritak av eiendommer etter § 7 i eiendomsskatteloven. Liste(r) over §7 -eiendommer, refereres for kommunestyret hvert år etter utskrivning av eiendomsskatt.