



Ullensvang kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i samband med eigedomsskatt

Rammer og retningslinjer for alminneleg taksering av næringsseigedomar i Ullensvang kommune, med verknad frå 1. januar 2020

Vedteke av sakkunnig nemnd for eigedomsskatt den 04.12.2019

Vedteke av klagenemnd for eigedomsskatt den 04.12.2019

1 Bakgrunn

Fellesnemnda for Ullensvang kommune vedtok i sak 021/18 den 27.04.2018 at det i Ullensvang kommune skal skrivast ut eigedomsskatt etter § 3 d) i eigedomsskattelova:

Berre på næringsseigedom, kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum.

Kommunestyret har oppnemnt ei sakkunnig nemnd til å stå ansvarleg for takseringsarbeidet. Rammene og retningslinjene vert formelt vedtekne av sakkunnig nemnd og klagenemnd for eigedomsskatt, og skal brukast som grunnlag for takseringa. I tillegg vert òg andre lover og rettskilder nytta som direkte eller indirekte får verknad for takseringsarbeidet.

2 Verdsetjingsprinsipp

Eigedomsskattelova § 8 A-2 Verdet

- (1) Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Verdet av næringsseigedom skal setjast til teknisk verde når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.*
- (2) Verdet av vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal setjast til teknisk verde, eller avkastningsverde når det gir best uttrykk for verdet.*

Dette dokumentet ligg til grunn for takst i samsvar med eigedomsskattelova § 8.

Eigedomsskattelova § 8A-2 viser til at ein ved verdsetjing skal finna eigedomen sin objektive omsetningsverdi. Dette betyr at ein skal verdsetja eigedomen ut frå objektiv verdi, og ikkje ut frå verdien eigedomen har for den aktuelle eigaren. Dette er ikkje den prisen ein kan oppnå i markedet, men ein tenkt pris som kjem fram når ein ser vekk frå særlege forhold knytt til utnyttinga av eigedomen.

I utgangspunktet vert ein eigedom taksert slik han framstår.

Ein tek utgangspunkt i matrikkelen sine bygningstypenummer. Dersom bygningstypenummer ikkje stemmer med eigedomen sin faktiske bruk, tek ein i staden utgangspunkt i den faktiske bruken, når det skal fastsetjast kva brukstype det er tale om. Matrikkelen skal til ei kvar tid syna den faktiske situasjonen på ein eigedom.

Dette dokumentet vil danna grunnlag for alle takseringar i perioden 2020-2030. Dokumentet vert offentleg. Målet er at takstnivået i størst mogleg grad skal verte slik sakkunnig nemnd finn rimeleg med utgangspunkt i regelverk, og med kunnskap om salsverdiar på eigedomar i Ullensvang kommune.

Det er òg eit mål at framgangsmåten i takseringsarbeidet sikrar likehandsaming av eigedomar ved den gjennomgåande takseringa i 2019 – 2020, og ved enkelttakseringar i påfølgjande år, fram til ei eventuell ny alminneleg taksering 10 år etter siste alminnelege taksering.

3 Takseringsmetode

Taksator/synfaringsmenn treng informasjon om dei enkelte eigedomane. Dei fleste av opplysningane kan hentast frå det nasjonale eigedomsregisteret (matrikkelen). Registreringa i matrikkelen skjer i samsvar med registreringsinstruks utgjeven av Statens Karverk. Der kor informasjonen er ufullstendig eller mangelfull, vil takstmann/synfaringsmenn gjere registreringar på staden, eller hente inn opplysningar frå eigar.

Fakta om eigedomen er:

- Eigardforhold (eigar og eigarrepresentant).
- Type eigedom (eigedomsidentifikasjon).
- Bygningstypar og bygningsstorleik med arealtal for kvar etasje.

Når det gjeld areal på bygningar tek ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innanfor ytterveggane på bygningen.

3.1 Det er eigedomen som objekt som skal takserast

Ein legg ikkje vesentleg vekt på eigedomen sitt potensiale. Det er eigedomen som objekt slik han framstår som skal takserast.

3.2 Privatrettslege avtaler og hefte skal ikkje vektleggast ved taksering

Det er eigedomen som objekt som skal takserast. Kven som dreg nytte av eigedomen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikkje vurderast.

4 Verdsetjingsmetode

Næringsseigedomane vert takserte etter pårekna marknadsverdi. Marknadsverdien kan bestemmast etter to parameter, som hovudregel forrentningsverdi (kapitalisering av leigeprisar) eller eigedomen sin tekniske dagsverdi inklusiv tomt (substansverdi). Der næringsseigedomene har areal registrert til bustadføremål vert desse utelatne frå taksten.

Substansverdi kan brukast der leigeverdien ikkje er mogleg å bruka. Dette gjeld spesielle eigedomar og bygg der leigeverdi normalt ikkje førekjem, og samanliknbare leigeprisar vil vere fråverande. Dette som følgje av at det ikkje er eit leigemarknad for denne type eigedomar i området. Døme kan vera produksjonsbygg på fabrikkar og industrielle anlegg der etasjehøgde og utforming gjer at bygningsmassen ikkje har alternativ utnytting, eller at det økonomisk ikkje let seg utnytta til anna bruk.

4.1 Forrentningsverdi

Leigeprisar og/eller kapitaliseringsrente vert vegd mot eigedomen sin attraktivitet og risiko, bruksverdi og eigedomsmarknaden generelt. Det er eigedomen sin normale marknadsverdi som vert lagt til grunn, og ikkje nødvendigvis faktiske leigeinntekter.

Døme:

Dersom me tenkjer oss ein eigedom på det jevne – eit lagerbygg – ikkje helt nytt. Det har ein storleik på 200 m² og lett tilkomst. Takstutrekning kan då verta slik:

200 m² x kr 400 = kr 80 000 (Brutto leigeinntekter)

Frådrag eigarkostnader/ledigheit 20 % = kr 16 000

Netto leigeinntekter = kr 64 000

Kapitaliseringsrente fastsett ved skjøn til 8 % og me får fylgjande reknestykke:

$$\frac{64\,000 \times 100}{8} = kr\ 800\,000$$

4.1.1 Eigarkostnader

Utgifter som normalt ikkje vert fordelt på leigetakar vert omtalt som eigarkostnader og kan vera:

- Avsetning til utvendig vedlikehald
- Forsikring av bygg
- Vedlikehald av bygget sine primærkonstruksjoner og tekniske installasjoner
- Administrasjonskostnader
- Eventuelt forventa ledigheit

Eigarkostnadane for næringsseigedomar vil normalt ligge i intervallet 10-25 %, men kan avvike frå dette i spesielle tilfeller. Taksator/synfaringsmenn og nemnda nyttar skjøn ved utrekning av eigarkostnader.

4.1.2 Oppbygging av kapitaliseringsrenta:

Avkastningskravet for ei investering i næringsseigedom er ein faktor på grunnlag av dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i 10 års statsobligasjon, gjeldande inflasjonsmål samt eigedomen sin forretningsmessige risiko.

Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på fylgjande faktorer:

- Renterisiko/forteneste; den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarknaden mellom forretningsbankar, det vil seie den såkalte rentedifferansen, samt investor sitt krav til normal eigenavkastning.
- Objektrisiko; det vil seie den risiko denne eigedomen spesielt representerer, med omsyn til plassering, bruk, leigetakersamansetjing, attraktivitet, etc.
- Marknadsrisiko; den generelle risikoen for eigedoms- og finansmarkedet som tilkjem ved investering i næringsseigedom.
- Bygning/kurans; risiko som eigedomen har på grunn av manglande vedlikehald, alder og teknisk stand.

Kapitaliseringsrenta på den enkelte eigedomen vert fastsett av nemnda etter skjønn. Denne vil normalt liggje i intervallet 7 – 12 %, men vil kunne avvike frå dette i spesielle tilfelle.

4.2 Substansverdi (Teknisk verdi)

Teknisk verdi vert rekna ut frå eigedomen sin produksjonskostnad. Ved frådrag for alder, slitasje, forelding og eventuell redusert brukseigenskap kjem ein fram til teknisk dagsverdi. Tomtekostnaden vert lagt til for å koma fram til substansverdien.

Døme:

Dersom me tenkjer oss ein eigedom på det jevne – eit lagerbygg – byggeår 1990 –opparbeidd tomt. Tomta har ein storleik på 1000 m². Lagerbygget har ein storleik på 200 m².

Takstutrekning kan då verta slik:

Tomt:

$$1000 \text{ m}^2 \times \text{kr } 500 = \text{kr } 500\,000$$

Bygg:

$$200 \text{ m}^2 \times \text{kr } 12\,000 = \text{kr } 2\,400\,000$$

$$\text{Frådrag for slit og elde } 25\% = \text{kr } 600\,000$$

$$\text{Frådrag for redusert brukseigenskap } 5\% = \text{kr } 90\,000$$

$$\text{Sum substansverdi bygg} = \text{kr } 1\,710\,000$$

Sum substansverdi for bygg og tomt som forslag til skattetakst vert som fylgjer:

$$\text{Bygg kr } 1\,710\,000 + \text{tomt kr } 500\,000 = \text{kr } 2\,210\,000$$

4.3 Ubebygde eigedomar

Dei ubebygde eigedomane kan verdsetjast etter ulike parameter. For tomter generelt vil ein sjå på plassering, opparbeiding, regulering og samanlikning med andre tomter i området. Marknadsverdi vil vera styrande for verdsetjinga. For nokre tomter slik som parkeringsareal, vil ein kunne gjere ein forrentning av forventna leigeinntekter, og på den måten setja ein marknadsverdi.

5 Fritak

Alle næringseigedomar og eigedomar som driv næring i Ullensvang kommune, så nær som kraftverk, vindkraftverk og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal takserast. Eigedomar som har fritak frå plikta til å betale eigedomsskatt etter eigedomsskattelova § 5 vert heller ikkje takserte. For eigedomar som i utgangspunktet er fritekne for eigedomsskatt etter eigedomsskattelova § 5, men som delvis vert nytta til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bebyggelsen med tilhøyrande naudsynt uteareal takserast i samsvar med desse retningslinene. Landbrukseigedomar er i utgangspunktet fritekne for eigedomsskatt etter eigedomsskattelova § 5 h), men dersom det ligg bygningar på ein landbrukseigedom som vert nytta til næring skal dei likevel takserast og skattleggjast jf. likskapsprinsippet.

Kommunestyret kan årleg velja å gje fritak/ delvis fritak etter § 7. Eigedomar som kvalifiserer for fritak § 7 vert uansett takserte. Kommunestyret tek òg kvart år stilling til skattesats for eigedomsskatt, dette skjer normalt i samband med budsjetthandsaminga.

6 Takstvedtak og handsaming av klage/retting

Sakunnig nemnd er ansvarleg for at takseringsarbeidet skjer innanfor rammene som lovverket og fellesnemnda/kommunestyret har trekt opp. Sakkunnig nemnd er ansvarleg for fastsetjing av takstvedtak. Eigedomsskattekontoret sender årleg ut eigedomsskattesetlar og lister for offentleg ettersyn. Klage på takst vert handsama av sakkunnig nemnd. Dersom ein skattytar ikkje får medhald eller delvis medhald, går klagesaka vidare til klagenemnd for eigedomsskatt. Dersom ein skattytar får medhald i klagen hjå sakkunnig nemnd, går ikkje klagesaka vidare til klagenemnda for eigedomsskatt. Viser elles til vedtekter for eigedomsskatt i Ullensvang kommune.