



Snåasen tjeilte Snåsa kommune

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering
Takstperiode: 2024 - 2033

Vedtatt av sakkyndig nemnd 25.01.2024

Snåsa, 25.01.2024

Inger Seem

Inger P.H. Seem
Leder

John Kåre Knutsen

John Kåre Knutsen
Medlem

for Kjetil Tvestad

Oddbjørn Tvestad
Medlem

Innhold

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Snåsa kommune.....	3
Rettsgrunnlag	3
Verdsettelsesnorm	3
Takseringsmetode.....	3
Retningslinjenes karakter og virkeområde	3
Måleenheter	4
Statlige og kommunalt eide AS skal takseres	4
Sammenheng med andre lover	4
Sakkyndig nemnds takstvedtak	4
1. Takseringsmetode.....	5
1.1 Fakta om eiendommen.....	5
1.2 Vurderinger.....	6
2. Retningslinjer for taksering av bolig-, fritid- og landbrukseiendommer	7
2.1 Etasjefaktor	7
2.2 Kvadratmeterpriser	8
2.3 Håndtering av store boenheter (gjelder ikke fritidsboliger)	8
2.4 Indre faktor (IF).....	9
2.4.1 Praktisk bruk av indre faktor	9
2.5 Ytre faktor (YF).....	10
2.5.1 Retningslinjer for justering av ytre faktor:	10
2.6 Sonefaktor (SF).....	10
2.7 Ulike bestemmelser ved taksering av bolig-, fritid- og landbrukseiendommer.....	11
2.7.1 Ubebygde eiendommer.....	11
2.7.2 Seksjonerte eiendommer	11
2.7.3 Landbruk	11
2.8 Formel takstberegning bolig-, fritid- og landbrukseiendommer	12
2.8.1 Steg 1, Verdi før vurderingene IF og YF:	12
2.8.2 Steg 2, Takstberegning per bygning:.....	12
2.8.3 Steg 3, Summering av takstberegning per bygning:	12
3. Taksering av næringseiendommer	13
3.1 Eiendommens verdi - Kontantstrømmetoden.....	13
3.1.1 Leiepriser pr kvadratmeter	13
3.1.2 Eierkostnader.....	13
3.1.3 Multiplikator (Yield)	14
3.2 Eiendommens verdi - Teknisk verdiberegning	14

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Snåsa kommune

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 25.01.2024.

Rettsgrunnlag

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en nemnd oppnevnt av kommunestyret.

Retningslinjene 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 lokalisering*», kan bli avhendet for ved fritt salg under vanlige omsetningsforhold. Det vil si eiendommens alminnelige omsetningsverdi. Dette betyr at eiendommene verdsettes ut fra deres omsetningsverdi, objektivt bedømt, og ikke ut fra den økonomiske nytten nåværende eier har av eiendommen. Siktemålet ved takseringen er eiendommens normale omsetningsverdi i et fritt marked, også kalt objektivisert verdi.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis privatrettslige avtaler eller bruksretter, innvirker ikke på eiendomsskattetaksten.

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-2 andre ledd skal vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum settes til teknisk verdi, eller avkastningsverdi når det gir best uttrykk for verdien.

Takseringsmetode

Omsetningsdata og prisstatistikker, samt lokalkunnskap danner grunnlaget for takseringsmetoden.

Alle eiendommer som takseres av kommunen skal besiktiges. Bolig- og fritids-eiendommer besiktiges normalt kun utvendig. Næringseiendommer vil ved behov også befares innvendig.

Fakta grunnlag kombinert med vurderinger bidrar til en individuell behandling av alle eiendommer.

Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes kvadratmeterpriser og føringer for faktorsettinger legges normalt til grunn. Retningslinjene kan fravikes dersom de i enkeltilfeller 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. Retningslinjene skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering.

Måleenheter

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

Statlige og kommunalt eide AS skal takseres

Alle organisasjoner som før var del av kommunen eller staten sin virksomhet, og som nå er omdannet til offentlige eide AS og dermed egne juridiske organisasjoner, skal betale eiendomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjoner. Så fremt lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig sier noe annet.

Sammenheng med andre lover

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskriving av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, plan- og bygningsloven, offentlighetsloven og likningsloven. Forvaltningsloven gjelder ved saksbehandling etter eiendomsskatteloven, med visse unntak som er satt opp i loven.

Offentlighetsloven vil være med å styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør og skal unntas offentlighet.

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan- og bygningsloven, kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil, vil det være aktuelt å se til hva som er søkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

Sakkyndig nemnds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ved å vurdere fakta om eiendommen, faktorer satt på bygg og eiendom kombinert med bilder tatt ved befaring. Det gjøres et grundig analysearbeid ved å sammenligne takster med omsetningstall og statistikk for sammenlignbare eiendommer.

Metodikk benyttet og beskrevet i dette dokumentet er en anerkjent metode. Kommunenes sentralforbunds eiendomsskatteforum (KSE) har utarbeidet en veileder publisert desember 2023 som understøtter metoden.

Utdrag fra KSE sin veileder, side 32 under kapittel 8.2 Sjablontaksering:

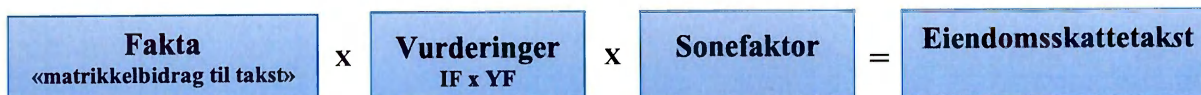
«Ved sjablontaksering kan det ikke kreves millimeterrettferdighet. Det skal kunne benyttes sjablonger og faktorer som til dels vil være grove. Dette er akseptert av domstolene, og innebærer at ikke enhver påpeking eller anførsel om at egen eiendom er taksert strengere enn andre gir grunnlag for å foreta endringer eller for å gjøre nærmere undersøkelser. Det er de klare og store avvik som gir grunnlag for undersøkelse og eventuelt retting.»

1. Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



1.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Tomtestørrelse
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje
- Faste installasjoner (gjelder energianlegg og oppdrettsanlegg i sjø)

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen. Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruks utgitt av Statens Kartverk. Faktaopplysninger fra matrikkel har vært gjenstand for kvalitetskontroll ved befaring.

Når det gjelder areal på bygninger, tas det utgangspunkt i bruksareal (BRA), dette er alt areal innenfor yttervegg. Arealet måles for hver etasje, hvor etasjene grupperes slik:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverks Instruks for registrering av Matrikkeldata.

Fakta om den enkelte eiendom inngår normalt som et ledd i utregning av eiendomsskattetaksten. Se avsnitt 2.1-2.2 for nærmere beskrivelse.

1.2 Vurderinger

Eiendommer inkludert påstående bygningsmasse vurderes gjennom tre ulike faktorer:

- Indre faktor (IF): forhold **på** eiendommen (hovedsakelig relatert til bygningenes tekniske standard, vedlikeholdsbehov etc.).
- Ytre faktor (YF): forhold **omkring** eiendommen (eksempelvis: mulighet for tilkobling til strømmettet, vann og avløp og eventuelle andre spesielle forhold)
- Sonefaktor (SF): eiendommens **beliggenhet** i kommunen.

Utøvelse av skjønn i vurderingene av hver faktor er beskrevet i avsnitt 2.4-2.5.

2. Retningslinjer for taksering av bolig-, fritid- og landbrukseiendommer

2.1 Etasjefaktor

Etasjefaktor tildeles etter følgende oppsett for eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og fritidsboliger. Bruksareal per etasje ganges med faktoren i tabellen.

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje 1 (H01) – 1. etasje.	1,0
Hovedetasje øvrig (H02) – 2. etasje.	0,6
Loft (L01)	0,4
Underetasje/sokkel (U01)	0,6
Underetasje 112-bygg (leilighet med egen bruksenhet)	0,8
Kjeller (K01)	0,2

Definisjon hovedetasje (H): Et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og der den frie bredden i høyde 1,9 m må minst være 1,9 m. For mer informasjon – se Føringsinstruks for Matrikkelen.

Definisjon loft (L): Et rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Loftsarealet måles til 0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m. For mer informasjon – se Føringsinstruks for Matrikkelen.

Unntak:

- Garasjer/uthus og anneks har i utgangspunktet etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.
- Terrassehus, store boligbygg har i utgangspunktet etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.
- Funksjon og arealbruk vurderes ved befaring per etasje, avvik fra tabellen kan forekomme, eksempelvis; underetasje har funksjon som kjeller, etasjefaktor reduseres da fra 0,6 til 0,2.
- Boliger og fritidsboliger med integrert garasje, bod og/eller vinterhage får dette arealet fratrukket. Det aktuelle arealet takseres med sjablong og etasjefaktor for garasjer/uthus.

2.2 Kvadratmeterpriser

Nedenfor følger kvadratmeterpriser per eiendoms- og bygningstype. Prisene er oppgitt per kvadratmeter som et utgangspunkt, **før** etasjefaktor, og **før** vurderinger.

Eiendoms- og bygningstyper	Bygningstype	Enhet	Pris
Enebolig, våningshus og tomannsbolig	111-113, 121-124	kvm	18 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	131,133, 136	kvm	18 000
Leilighet i terrassehus/store boligbygg	135, 141-146	kvm	25 000
Hytter	161	kvm	27 000
Helårsbolig og våningshus benyttet til fritid	162, 163	kvm	18 000
Seterhus, skogs- og utmarkskoier	171, 172*	kvm	27 000
Boliggarasjer og uthus	181-182	kvm	3 000
Bygningstype 181-182 med annektsfunksjon		kvm	10 000
Uisolert vinterhage		kvm	3 000
Isolert vinterhage		kvm	Som for bygget
Carport		kvm	2 000
Naust	183	kvm	0
Annen boligbygning	193 og 199**	kvm	18 000
Landbruksbygninger	240-249	kvm	0
Ubebygde eiendommer, bruk av grunn kode; B, F, I,		kvm	0
Bebygde eiendommer, inkludert i takst av bygg på		kvm	0

*For bygningstype 171 og 172 (seterhus, skog- og utmarkskoier) vil de objektene som benyttes i landbruksdrifta fritas - se pkt. 2.7.3.

**For bygningstype 199 (annen boligbygning (eks. sekundærbolig reindrift)) vil de objektene som benyttes i reindriftnæringa fritas - se pkt. 2.7.3.

- Bygg under 15 kvm vil normalt sett ikke få takst. Dette gjelder blant annet ikke camping-/utleiehytter.
- Overbygd inngangsparti/veranda/terrasse takseres ikke.
- Kvadratmeterprisene kan avvike fra tabellen.

2.3 Håndtering av store boenheter (gjelder ikke fritidsboliger)

Bygninger som våningshus, kan ha uhensiktsmessige store arealer. For bygningstype Våningshus (113) og Våningshus, tomannsbolig (123/124) med et totalt avgiftsareal på over 170 kvm per boenhet, skal derfor håndteres på følgende måte:

- Avgiftsareal fra 0 til 170 kvm skal ha 100 % verdi.
- Alt avgiftsareal over 170 kvm skal ha 20 % verdi.

2.4 Indre faktor (IF)

Indre faktor benyttes for å vurdere forhold **på** eiendommen. Bygningsmassen på eiendommen vil være styrende for fastsettelse av indre faktor.

Funksjonalitet, standard og kvalitet vil variere fra bygg til bygg, en tar her utgangspunkt i tabellen under. Tabellen er kun veiledende, hvert bygg og hver eiendom vil bli vurdert individuelt. Eiendommer med flere bygg kan bli vektet til en felles faktor.

Bygg tatt i bruk	Indre faktor
2018 eller senere	1,0
2010 - 2017	0,9
1998 - 2009	0,8
1986 - 1997	0,7
1960 -1985	0,6
Før 1960	0,3-0,5

Indre faktor vurderes i trinn på 0,05.

2.4.1 Praktisk bruk av indre faktor

Tilstand, grad av vedlikehold, eventuell renovering og standardheving av bygningsmassen vil inngå i en helhetsvurdering av indre faktor, og faktor vil da kunne avvike fra veiledende tabell.

Totalrenoverte bygg kan vurderes **opp** til faktor 0,9 uavhengig av opprinnelig byggeår.

Renoveringsobjekter kan vurderes **ned** til faktor 0,2 uavhengig av byggeår.

Bygningsmasse som har lav eller ingen takstverdi får faktor 0,0.

2.5 Ytre faktor (YF)

Ytre faktor benyttes for å vurdere forhold **omkring** eiendommen.

Korrigerings av ytre faktor benyttes hovedsakelig på fritidsboliger, men kan ved spesielle forhold også justeres for andre typer eiendommer.

De fleste boligeiendommer vil normalt få ytre faktor = 1,0.

2.5.1 Retningslinjer for justering av ytre faktor:

- Ikke tilkoblet strømmettet vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Ikke innlagt vann og kloakk vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Avstand til kjørbar vei over 500m (på sommerstid) vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Spesielle positive eller negative forhold omkring eiendommen vil kunne gi et tillegg eller fratrekk i ytre faktor, avvik skal dokumenteres.

Dette er bare retningsgivende for YF.

2.6 Sonefaktor (SF)

Bolig-, fritid- og landbrukseiendommer er delt inn i områder og tildelt faktor etter beliggenhet. Soneinndelingen er vist i tabellene nedenfor.

Boligsone	Område	Sonefaktor
B1	Snåsa sentrum	1,0
B2	Øvrige boligeiendommer	0,85

Fritidssone	Område	Sonefaktor
F1	Raudberglia	1,3
F2	Grønningen	1,2
F3	Øvrige fritidseiendommer	0,7

Næringsseiendommer vil fortrinnsvis takseres etter kontantstrømmetode, og har derav sonefaktor lik 1,0. Næringsbygg på en landbrukseiendom, tildeles sonefaktor 1,0 uansett beliggenhet.

Fritidsbygg på en landbrukseiendom får samme sonefaktor som boligen.

Eiendommer med kun garasje/uthus/anneks knyttet til bolig (bygningstype 181), følger soner for bolig.

Eiendommer med kun garasje/uthus/anneks knyttet til fritidsbolig (bygningstype 182), følger soner for fritid.

Detaljerte sonekart ligger på kommunen sine hjemmesider.

2.7 Ulike bestemmelser ved taksering av bolig-, fritid- og landbrukseiendommer

2.7.1 Ubebygde eiendommer

Ubebygde eiendommer i Snåsa kommune anses for ikke å ha noen verdi og takseres derfor til kr. 0,-. Dette gjelder bruk av grunn knyttet til bolig, fritid og næring.

2.7.2 Seksjonerte eiendommer

Seksjonerte eiendommer takseres seksjonsvis, så lenge det ikke er hensiktsmessig å takserer hele eiendommen under ett.

2.7.3 Landbruk

I henhold til eiendomsskatteloven (esktl.) § 5h fritas «*eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytt slik drift, samt anlegg i reindriftsnæringa*». Det vil si at eiendommer som blir drevet som jord- og/eller skogbrukseiendommer skal ha fritak fra eiendomsskatt for næringsdelen. Driftsbygninger blir derfor ikke taksert, med mindre de blir brukt til andre formål. Unntatt fra fritaket er bygg/arealer som helt eller delvis benyttes til bolig, fritid, garasje eller annen næring utenfor landbruket.

Seterbuer, sel, skogs- og utmarkskoier inngår i landbruksbegrepet så langt bruken er nødvendig for tradisjonell og aktiv seterdrift, sauesanking, gjeting/ettersyn av dyr på utmarksbeite, hogst m.v. Dette gjelder også bygninger som brukes i forbindelse med reindrift. Vilkår er at eier mottar produksjonstilskudd, benyttes i henhold til fjelloven og seterforskrift, eller mottar støtte fra regionalt miljøprogram. Dersom bygningen i hovedsak blir benyttet til fritidsbolig eller annen virksomhet uten næringsmessig tilknytning til gården, inngår ikke dette i landbruksbegrepet og derfor omfattes ikke dette av definisjonen i esktl. §5h, og kan ikke fritas.

Konsesjonspliktige landbrukseiendommer

Bebygde eiendommer som er større enn 100 dekar totalt eller bebygde eiendommer som har mer enn 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord er konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Det er gitt en reduksjon i takst for konsesjonspliktige eiendommer og landbrukseiendommer med jordbruksareal som inngår i en produksjonstilskuddssøknad. Reduksjonen er på 30%, og synliggjøres i ytre faktor, normalt settes da YF til 0,7 for disse eiendommene.

Informasjon om hvilke eiendommer i Snåsa kommune som blir vurdert som konsesjonspliktige, blir innhentet fra Landbrukskontoret, Snåsa kommune.

2.8 Formel takstberegning bolig-, fritid- og landbrukseiendommer

Formlene nedenfor viser en forenklet fremstilling av takstberegningen for bolig-, fritid- og landbrukseiendommer, slik **eiendomsskattetakst** er beregnet i utsendt skatteseddel. Det kan i tillegg være justeringer i form av korreksjoner, m.m. Detaljert beregning kan oversendes til eiendomsbesitter ved forespørsel til kommunens administrasjon.

2.8.1 Steg 1, Verdi før vurderingene IF og YF:

$$(Pris \times Areal \times Etasjefaktor \times Sonefaktor) = \text{Verdi}$$

2.8.2 Steg 2, Takstberegning per bygning:

$$\text{Verdi} \times \text{Indre faktor} \times \text{Ytre faktor} = \text{Takst}$$

2.8.3 Steg 3, Summering av takstberegning per bygning:

$$\text{Takst bygg 1} + \text{takst bygg 2} + \dots = \text{Eiendomsskattetakst}$$

Fakta «matrikkelbidrag til takst»	x	Vurderinger IF x YF x SF	=	Eiendomsskattetakst
---	---	------------------------------------	---	----------------------------

3. Taksering av næringseiendommer

Ved taksering av næringseiendommer vil det fortrinnsvis benyttes en kontantstrømmetode (leieverdiberegninger).

Alternativt benyttes teknisk verdi der omsetningsverdien ikke kan fastsettes med rimelig grad av sikkerhet basert på innretning, bruksegenskap og lokalisering.

3.1 Eiendommens verdi - Kontantstrømmetoden

Næringseiendommer takseres fortrinnsvis etter tradisjonell metode for avkastningsverdi, via en kontantstrømmetode. Dette innebærer å beregne eiendommens leieinntekter fratrukket eierkostnader, hvor en så finner eiendommens nåverdi ved å neddiskontere de (estimerte) fremtidige kontantstrømmene via et direkteavkastningskrav (multiplikator).

$$\text{Eiendommens verdi} = (\text{Inntekter} - \text{Eierkostnader}) \times \text{Multiplikator}$$

Eiendommens verdi, kan beskrives som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer fra eiendommen.

Takseringsmetoden er satt i system, som et utgangspunkt benyttes tabellene nedenfor ved vurderinger på den enkelte eiendom. Reelle kontantstrømmer og leieavtaler vil kunne vektlegges der eier og leietaker er uten tilknytning til hverandre, der leien er satt til «markedspris».

3.1.1 Leiepriser pr kvadratmeter

Leiepriser pr kvadratmeter																
Standard og størrelse	Åpent lager		Rubbhall		Kaldt lager		Varmt lager		Industri	Handel/ Kontor		Hotell/ Overnatting		Kulturbygg		
Høy stål, små arealer					kr		500	kr	600	kr	800	kr	900	kr	500	
Normal stål, middels areal	kr	100	kr	200	kr	300	kr	400	kr	500	kr	700	kr	800	kr	400
Lav stål, store arealer	kr	50	kr	150	kr	200	kr	300	kr	400	kr	600	kr	700	kr	300
Uteareal, lite attraktivt			kr	100	kr	100	kr	200	kr	300	kr	500	kr	600	kr	200

Leiepriser settes etter funksjon per bygg, fordelt per etasje.

3.1.2 Eierkostnader

	Faktor - IF	Eierkostnader	Kommentarer
Lav	0,85	15 %	Nye bygg/store arealer
Middels	0,75	25 %	Gjennomsnittlig
Høy	0,65	35 %	Eldre bygg/små arealer

Eierkostnader settes per bygning, under *indre faktor*.

3.1.3 Multiplikator (Yield)

Multiplikator	Faktor - YF	Yield	Kommentarer
Lav	12,00	8,33 %	Attraktiv beliggenhet, langtidsutleie, sikre betalere
Middels	10,00	10 %	Gjennomsnitt
Høy	8,00	12,50 %	Uattraktiv beliggenhet, usikre kontrakter, kort tidshousont

Multiplikatoren settes per eiendom, under *ytre faktor*.

3.2 Eiendommens verdi - Teknisk verdiberegning

Teknisk verdi, omtales i eiendomsskattefaget gjerne som dagens gjenanskaffelseskost, redusert for slit, elde og eventuell utidsmessighet.

Dagens gjenanskaffelseskost er de samlede kostnadene for å bygge eller investere i et tilsvarende anlegg på takseringstidspunktet. Eldre anlegg kan være bygd under andre tekniske og bygningsmessige krav. Med tilsvarende menes et funksjonelt likt anlegg, men etter nåtidens krav.