



RETNINGSLINJER FOR TAKSERING AV EIENDOMMER I HENHOLD TIL LOV OM EIENDOMSSKATT. BOLIGER OG FRITIDSBOLIGER.

Vedtatt av sakkyndignemnd for eiendomsskatt Marker Kommune den 07 januar 2020.

Terje Nilsen (Leder)

Grete Bjerke

Karen Eg Taraldrud

1. Innledning

Dette dokumentet gir de nødvendige retningslinjer og rammer for taksering av eiendommer i Marker kommune i henhold til eiendomsskatteloven. Dokumentet omfatter skatteobjekter innen kategorien boliger og fritidsboliger som er hjemlet i eiendomsskatteloven. Dokumentet beskriver rammer og retningslinjer for taksering av primærboliger, sekundærboliger, leiligheter i bygninger med flere formål, våningshus, kårboliger og fritidsboliger/hytter i kommunen. Utskrivningsalternativer vedtas av kommunestyret.

Rammene og retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir så langt som mulig i henhold til det som kan antas å være boligens omsetningsverdi og at det sikrer en rettfærdighet og likebehandling av skatteobjektene når takseringen gjennomføres. Sakkyndigenemnda gjennomfører prøvetaksering for fastsettelse av rammer og retningslinjer for å utøve et rimelig rettfærdighets- og likhetsprinsipp ved takseringen.

Utgangspunktet for taksering av leiligheter i bygninger med flere formål, våningshus, kårboliger og fritidsboliger/hytter er hjemlet i eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd;

Verdet av eiedomen skal setjas til det beløp ein må gå ut frå eiedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.

Taksering primær og sekundær boliger i henhold til formuesgrunnlag, er hjemlet i eiendomsskatteloven §8 C-1.

Alle takstforslag pr. skatteobjekt er å betrakte som foreløpige inntil sakkyndigenemndas gjennomgang og endelig takstvedtak.



2. Faktor for aldersmessig standard

For taksering av skatteobjekter hvor aldersmessighet skal vurderes skal nedenfor stående tabell benyttes for fastsettelse av aldersfaktor «af».

-2011	2010-1955	1954-	Byggeår
1,0	$1 - 0,4/55(2010 - \text{byggeår})$	0,6	Faktor

3. Fritak fra eiendomsskatt

Eiendommer som skal fritas for skatt er hjemlet i eiendomsskatteloven § 5. Eiendommer som helt eller delvis kan fritas fra eiendomsskatt er hjemlet i eiendomsskatteloven § 7.

4. Hovedrammer for taksering av boliger og fritidsboliger

For takseringsgrunnlaget benyttes ulike fremgangsmåter. For boliger (primær og sekundærbolig) benyttes formueskattegrunnlag i h.t. eiendomsskatteloven § 8 C-1 (vedtatt i kommunestyret den 22. september 2015). For øvrige eiendommer benyttes verdifastsettelse i h.t. eiendomsskatteloven § 8 A-2 .

A. Bolig (primærbolig)

Boligeiendom som primærbolig er en bolig hvor eieren selv har sin bopel. For boligeiendommer som primærbolig med frittliggende bebyggelse, rekkehus, borettslag og lignende benyttes verdien, formuesgrunnlag, lik prosentdel 100 som er antatt omsetningsverdi satt etter skattelovens § 4-10 andre ledd og i henhold til eiendomsskatteloven § 8 C-1 andre ledd. For å kompensere for en eventuell usikkerhet multipliseres skattegrunnlaget med en faktor på 0,7.

Skattegrunnlaget for eiendomsskatt på bolig som primærbolig beregnes som følger;

Eiendomsskattegrunnlaget (sg) utregnes slik:

$$sg = fg \times 0,7$$

fg = Verdi formuesgrunnlag som antatt omsetningsverdi. (Likningsverdi er 25 % del av denne)

sf = Sikkerhetsfaktor (2020=0,7)

sg = Eiendomsskattegrunnlag

B. Bolig (sekundærbolig)

Boligeiendom som sekundærbolig er en bolig hvor eieren ikke selv har sin bopel. For sekundærbolig med frittliggende bebyggelse, rekkehus, borettslag og lignende benyttes verdien, formuesgrunnlag, lik prosentdel 100 som er antatt omsetningsverdi satt etter skattelovens § 4-10 andre ledd og i henhold til eiendomsskatteloven § 8 C-1



andre ledd. For å kompensere for en eventuell usikkerhet multipliseres skattegrunnlaget med en faktor på 0,7.

Skattegrunnlaget for eiendomsskatt på sekundærboliger beregnes som følger;

$$sg = fg \times 0,7$$

fg = Verdi formuesgrunnlag som antatt omsetningsverdi. (Likningsverdi er 70 % del av denne)

sf = Sikkerhetsfaktor (2020=0,7)

sg = Eiendomsskattegrunnlag

C. Våningshus og andre tilhørende bygninger som ikke kommer innunder driftsbygninger eller kårboliger

For våningshus er ikke formuesgrunnlag for beregning av skattegrunnlag for eiendomsskatt tilgjengelig. Skatteobjektene takseres etter en grunnpris pr. m² grunnareal som hentes fra matrikkelen. Beliggenhets faktor er lik for alle våningshus og satt til 1,0. Faktor for våningshusets alder fastsettes med faktor 1,0 for boliger oppført i 2015 eller nyere og reduseres gradvis for eldre boliger. Se kapittel 2. For våningshus på konsesjonspliktig landbrukseiendom reduseres skattegrunnlaget med en obligatorisk faktor på 0,7.

Eiendomsskattegrunnlaget for våningshus beregnes som følger;

$$sg = A \times 10\,000,- \times (0,7^*) \times af$$

*) kun eiendommer med konsesjonsplikt

A = Areal

sg = Eiendomsskattegrunnlag

sf = Sikkerhetsfaktor (2020=0,7)

af = Aldersfaktor

D. Leiligheter i bygninger med flere formål

For leiligheter i bygninger med flere formål er ikke formuesgrunnlag for beregning av skattegrunnlag for eiendomsskatt tilgjengelig. Skatteobjektene takseres etter en grunnpris pr. m² grunnareal som hentes fra matrikkelen. Beliggenhets faktor er lik for alle leiligheter i bygninger med flere formål og satt til 1,0. Faktor for alder fastsettes med faktor 1,0 for bygninger oppført i 2015 eller nyere og reduseres gradvis for eldre bygninger. Se kapittel 2.

Eiendomsskattegrunnlaget for leiligheter i bygninger med flere formål beregnes som følger;



$$sg = A \times 10\,000,- \times 0,7 \times af$$

A = Areal
sf = Sikkerhetsfaktor (2020=0,7)
sg = Eiendomsskattegrunnlag
af = Aldersfaktor

E. Kårbolig

For kårboliger er ikke formuesgrunnlag for beregning av skattegrunnlag for eiendomsskatt tilgjengelig. Skatteobjektene takseres etter en grunnpris pr. m² grunnareal som hentes fra matrikkelen. Beliggenhets faktor som knyttes til våningshus er ivaretatt i grunnprisen pr. m² med en reduksjonsfaktor på 0,7 % i forhold til grunnpris pr. m² for våningshus. Faktor for kårhusets alder fastsettes med faktor 1,0 for boliger oppført i 2015 eller nyere og reduseres gradvis for eldre boliger. Se kapittel 2. For kårhus på landbrukseiendom med konsesjonsplikt reduseres skattegrunnlaget med en faktor på 0,7. Når kåret opphører skal skattegrunnlaget beregnes som for våningshus.

Skattegrunnlaget for eiendomsskatt på kårbolig beregnes som følger;

$$Sg = A \times 7\,000,- \times (0,7^*) \times af$$

*) kun eiendommer med konsesjonsplikt

A = Areal
sg = Skattegrunnlag
af = aldersfaktor

F. Fritidsboliger

For fritidsboliger og hytter er ikke formuesgrunnlag for beregning av skattegrunnlag for eiendomsskatt tilgjengelig. Skatteobjektene takseres etter en grunnpris pr. m² og grunnareal som hentes fra matrikkelen. Faktor for fritidsboligens eller hyttens alder fastsettes med faktor 1,0 for de som er oppført i 2015 eller nyere og reduseres gradvis for alder. Se kapittel 2. Beliggenhet av fritidsbolig og hytte har betydning for en omsetningsverdi og kompenseres med en faktor for å justere skattegrunnlaget for eiendomsskatt for sjønære eiendommer til Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee. Justeringsfaktoren er fremtatt med bakgrunn i prøvetaksering av relevante og typiske fritidsboliger og hytter i Marker kommune.

Skattegrunnlaget for eiendomsskatt på fritidsboliger og hytter beregnes som følger;

$$sg = A \times 10\,000,- \times 0,7 \times bf \times af$$

A = Areal
sg = Skattegrunnlag



sf = Sikkerhetsfaktor (2020=0,7)
bf=Beliggenhetsfaktor (1-1,5)
af = aldersfaktor

Faktorer (bf):

1,0=Ikke sjønære

1,2=Sjønære Øymarksjøen

1,2=Sjønære Rødenessjøen

1,5=Sjønære Stora Lee

Fritidsboliger og hytter/hyttefelt som ligger mellom fylkesveien og Rødenes- og Øymarksjøen, dog ikke mer enn 100m fra sjø, regnes som sjønære.

Fritidsboliger og hyttefelt ved Stora Lee som ligger nærmere enn 100 fra sjø regnes som sjønære.