

Hvordan fastsettes taksten på eiendommen din

Denne orienteringen er rettet mot taksering/besiktigelse av bolig/fritidseiendommer.



Lovens bestemmelser

Takseringsarbeidet skal gjennomføres i henhold til bestemmelsene i byskatteloven. Taksten skal gjenspeile en antatt markedsverdi på eiendommen. Loven bestemmer videre at det skal foretas en individuell vurdering av hver eiendom.

Metodikken som er valgt for å fastsette taksten på eiendommen:

Metodikken er den samme som nå er tatt i bruk i mange kommuner ved gjennomføring av nytaksering og omtaksering av eiendommer. Taksten på eiendommen fastsettes ved hjelp av 3 hovedelementer.

1. Faktaopplysninger:

Før besiktigelse innhentes alle tilgjengelige opplysninger om eiendommen og bygningens størrelse fra de kommunale arkiver og opplysninger innsendt av eiendomsbesittere. (det ble sendt ut et skriv til eiendomsbesittere i kommunen i vår, der vi ba om en tilbakemelding på bruksareal(BRA)).

2. Beregning av sjablonverdi på eiendommen:

For å kunne bestemme taksten på eiendommen, vil en innledningsvis beregne en sjablonverdi for eiendommen. Ved denne beregningen benyttes faktaopplysningene sammen med sjabloner som er fastsatt av sakkyndig nemnd. Disse sjablonene omfatter følgende:

Etasjefaktor:

Arealer på loft og kjeller har normalt en lavere verdi enn en hovedetasje. Det benyttes derfor faste omregningsfaktorer for å kunne fastsette verdien på arealer i kjeller, underetasje, hovedetasje og loft. Det er derfor viktig at bygningsarealene er oppgitt riktig for hver etasje.

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje(r)	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Kjeller	0,2

Sjablonverdier:

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Nemnda har valgt å sette forsiktige sjablonverdier på alle bygningsfunksjoner.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablonverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor.

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig	Pr m2	5000
Enebolig med sokkelleilighet	Pr m2	5000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Pr m2	5000
Fritidsboliger	Pr m2	5000
Boliggarasjer og uthus	Pr m2	1000
Carport, parkeringsanlegg under tak	Pr m2	500
Lagerbygning (isolert)	Pr m2	2000
Uisolert lager (kaldt lager)	Pr m2	1000
Industri	Pr m2	2500
Kontor- og forretningsbygg	Pr m2	2500
Hotell og restaurant	Pr m2	2500
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	Pr m2	2500
Helsebygninger	Pr m2	2500
Tomt bolig (bygset eller eiet)	Pr m2	Fastsatt etter soneinndeling

Område/sonefaktor:

Eiendommens beliggenhet i kommunen vil påvirke omsetningsverdien for eiendommen. Basert på reelle omsetningsverdier i de ulike deler av kommunen, har sakkyndig nemnd fastsatt soneverdier på de ulike områdene. Drangedal operer med et sonekart for boliger og et sonekart for fritidseiendommer.

[Link til kart bolig](#)

[Link til kart hytte](#)

3. **Individuell vurdering gjennom utvendig besiktigelse av eiendommen:**

Dette skjer ved bruk av besiktigelsespersoner. Disse vurderer hvordan din eiendom fremstår i forhold til ”gjennomsnittseiendommen” som er lagt til grunn ved beregning av sjablonverdien. For å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne er det laget retningslinjer for hva som skal legges vekt på når besiktiger vurderer din eiendom i forhold til ”gjennomsnittseiendommen”. Vi deler denne vurderingen inn i forhold på eiendommen og rundt eiendommen. Det vil under besiktigelse tas bilder av hver eiendom som legges i arkivet vårt.

Forhold rundt eiendommen som påvirker taksten, ytre faktor:

Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen.

- Eiendommer som er utsatt for svært mye støy og/eller forurensning kan gis en reduksjon i forhold til sjablonverdien dersom sjablonverdien er for høy i forhold til reell omsetningsverdi.
- Eiendommer med svært dårlig adkomstforhold kan gis reduksjon i forhold til sjablonverdien.
- Eiendommer med svært god utsikt kan få et tillegg, men eiendommer med dårlig utsikt kan få en reduksjon til sjablonverdien.
- Omgivelser for øvrig vil bli vurdert og kan føre til både tillegg og fradrag.

Forhold på eiendommen som påvirker taksten, indre faktor:

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

Retningsgivende for bruk av indre faktor i forhold til bygningens standard og kvalitet er:

- Bygningens alder (byggeår)
- Bygningsmessig tilstand

Et eldre, men godt vedlikeholdt hus kan ha samme omsetningsverdi som et nyere tilsvarende stort hus. Er huset derimot gammelt og dårlig vedlikeholdt, kan det gis skjønnsmessig fradrag for boligens alder og slitasje. Besiktiger vil ta hensyn til merknader som er kommet fra huseier når det gjelder forhold som denne mener har betydning for taksten.

Besiktiger vil ha tilgang til både beregnet sjablonverdi for eiendommen og omsetningsdata for alle eiendommer som er registrert i det offentlige eiendomsregisteret (Matrikkel). Dette vil være et godt hjelpeverktøy når det skal gjøres korreksjoner til sjablonverdiene.

Når besiktigelsen er gjennomført og en har fått kvalitetssikret faktaopplysningene så langt som mulig, vil eiendomsskattekontoret fremlegge forslag til takst på eiendommene.

Sakkyndig nemnd skal vedta takstene. For å få best mulig oversikt over hvordan sjablonene vil slå ut for ulike eiendomsgrupper før en vedtar endelig takst, kan sakkyndig nemnd gjøre foreløpige vedtak. Fram til sakkyndig nemnd starter med de endelige vedtakene av takstene, kan **derfor sjablonene endres**.

Hvordan og når blir eiendomsskatten fastsatt for din eiendom:

For å kunne beregne eiendomsskatten for din eiendom, trengs følgende opplysninger:

- Taksten på din eiendom. Denne vedtas som nevnt av sakkyndig nemnd.
- Eventuelt bunnfradrag som skal benyttes. Dette vedtas av kommunestyret hvert år i forbindelse med behandling av budsjettet.
- Skattesatsen som skal benyttes. Denne vedtas av kommunestyret i det samme møtet.

Eiendomsskatteloven sier at skattesatsen skal ligge mellom 2 og 7 promille. Første året skal den være 2 promille. Senere kan den økes med maksimalt 2 promille per år opp til 7 promille.

Skattesatsen for Drangedal er 2 promille i 2010.

Taksering/besiktigelse

For å komme fram til riktig eiendomsskattegrunnlag, må alle berørte eiendommer besiktiges. Det utføres ikke en ordinær verditakst, men en forenklet taksering som bygger på faktaopplysninger og en utvendig besiktigelse av eiendommene.

Som nevnt tidligere hentes faktaopplysninger om bygninger og tomter fra offentlige dataregistre. Der vi ikke har opplysninger om areal, vil det bli foretatt oppmåling samt det vil bli tatt bilder.

Det er viktig å påpeke at besiktiger ikke skal inn i boligene, men kun foreta en utvendig besiktigelse.

Offentlig ettersyn

Taksten for den enkelte eiendom skal legges ut til offentlig ettersyn. Listene legges ut på servicekontoret og på kommunens internettside. Dette annonseres i lokalavisene og på internettsiden.

Hver eiendomsbesitter har etter loven en klagefrist på tre uker etter at listene er offentliggjort.

Klager

Sakkyndig nemnd vedtar alle takstene. Dersom eiendomsbesitter er uenig i skattegrunnlaget, kan det fremsettes en skriftlig klage. Klage på taksten vil i første omgang gjennomgås av eiendomsskattekontoret slik at faktiske feil kan rettes. Den sakkyndige nemnda vurderer så klagene.

Opprettholdes taksten, oversendes klagen til sakkyndig ankenemnd. Deres avgjørelse er endelig og kan bare overprøves av domstolene.

