

Ofte stilte spørsmål om eiendomsskatt:

POLITISKE SPØRSMÅL TAR VI IKKE STILLING TIL.

Det er takstnemnda i kommunen som fastsetter takst for eiendommene.

1. Hvordan går dere fram når dere fastsetter takst på min eiendom?

- Det følger av Lov om eiendomsskatt til kommunene av 6. juni 1975 at eiendommer som skal ha eiendomsskatt, skal takseres. Taksten skal fastsettes slik at den tilsvarer eiendommens antatte markedsverdi. Taksten for den enkelte eiendom framkommer som et resultat av en sammensatt prosess, "*Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt*" ligger på Drangedal kommunes hjemmeside.
som blant annet består av følgende:
- Vurdering av gjennomsnittlig verdi på ulike typer eiendommer i Drangedal.
- Analyse over lokale forskjeller i skatteområdene. Analysen støtter seg til statistikk over omsetningstall og tomteverdi (soneverdi).
- Innhenting av faktainformasjon om tomtenes og bygningens størrelse, arbeidet har tatt utgangspunkt i godkjente bygningstegninger og tomteareal. (skattetakstnemnda har vedtatt en øvre grense på 1mål for tomter). Manglende opplysninger skaffes ved oppmåling i marka. Faktainformasjonen kvalitetssikres ved at den sendes hver enkelt eiendomsbesitter i forkant av besiktigelse.
- Besiktigelse av hver enkelt eiendom. Her vurderes lokale forhold på eller rundt hver enkelt eiendom som påvirker verdien.
- Utarbeidelse av takstforslag, analyse, sammenligning og kontroll av takstforslagene.
- Fastsettelse av endelig takst for hver enkelt eiendom.
- Offentlig ettersyn og utsending til eier med klagerett.

2. Hvordan er huset mitt målt?

Alle hus er målt/blir målt utvendig for å kontrollere eller beregne grunnflaten, og arealet er registrert/registreres i matrikkelen. Matrikkelen er landets offisielle register over fast eiendom. Arealet i matrikkelen legges til grunn for eiendomsskatten. På de fleste nyere hus fremgår arealet av byggetegningene. Dette arealet er i de fleste tilfeller lagt til grunn som riktig areal for boligen. På eldre hus er det arealet som er oppmålt av besiktiger/eier som er lagt til grunn og har blitt registrert i matrikkelen. Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet (BRA) måles for hver etasje i bygningen. Etasjene grupperes i: kjelleretasje, underetasje/sokkeletasje, hovedetasje (r) og loftetasje. Ved beregning av bruksareal gjøres ikke fratrukk for areal til større piper og kanaler som angitt i NS 3940. En etasjes bruksareal deles kun i bruksareal til bolig og bruksareal til annet dersom begge formål finnes. Summen av disse to arealene utgjør en etasjes bruksareal.

3. Alt på faktaarket/skatteseddelen ser ut til å stemme. Må jeg sende noe?

Nei. Viss alt stemmer, trenger du ikke sende noe inn til oss. Da blir opplysningene liggende inne som grunnlag for eiendomsskatten.

4. Om faktaarket/skatteseddel inneholder feil opplysninger. Hva gjør jeg da?

Da skriver du **brev** om hva du mener er feil. På grunn av kapasitet, vil det ikke være mulig å ta imot beskjed over telefon. Det kan sendes på e-post til postmottak@drangedal.kommune.no , eller pr. post til: Drangedal kommune Gudbrandsveien 7. 3750 Drangedal. Merk konvolutten ”Eiendomsskatt”.

5. Når kommer dere for å besiktige eiendommen min?

Vi vil besiktige alle skattepliktige eiendommer i Drangedal i løpet av perioden august-oktober 2009. Vi vil systematisk ta område for område. Det er sendt/sendes ut en informasjonsbrosjyre med faktaopplysninger til alle eiendomsbesittere. I denne brosjyren er det informasjon om hvordan du kan gi innspill eller delta i forbindelse med besiktigelsen.

6. Må jeg være tilstede når dere skal besiktige eiendommen min?

Nei, du trenger ikke være tilstede (som eiendomsbesitter har du rett, men ikke plikt til å være tilstede). Dersom det er spesielle forhold du ønsker vi skal være spesielt oppmerksomme på når vi besiktiger din eiendom, kan du sende oss **en skriftlig henvendelse** på dette i forkant av besiktigelsen. Vi har på forhånd sendt ut faktaskjema med informasjon om bl.a. bygningsmasse og areal som er registrert i våre registre, og dersom vi ikke hører fra deg innen to uker fra utskriftsdatoen på dette skjemaet, vil vi legge til grunn de faktaopplysningene som går frem av skjemaet.

7. Hvordan kan jeg vite at det er kommunens besiktigere som trækker rundt på eiendommen min, og ikke andre uvedkommende?

Kommunens besiktigere vil være kledd i refleksvester med Drangedal kommunes logo og bære id-kort. Dersom du lurer på om det er en av våre menn/kvinner du ser på eller rundt eiendommen din, så ta kontakt med vedkommende. Besiktigelsen vil kun være en **utvendig besiktigelse** og vil foregå i tidsrommet august-oktober 2009. Våre besiktigere er dessuten underlagt strenge retningslinjer for hvordan de skal opptre når de besiktiger en eiendom, slik at det ikke oppleves som påtrengende for eiendomsbesitterne.

8. Hva er forskjellen på den taksten kommunen fastsetter på eiendommen og taksten fastsatt av en megler?

Både meglertakst og kommunens eiendomsskattetakst har antatt markedsverdi som utgangspunkt. Når kommunen gjennom sakkyndig skattetakstnemnd skal fastsette takst, skal de samtidig sikre likebehandling av eiendomsbesitterne. Dette er forhold som meglerne ikke trenger å ta hensyn til. En annen vesentlig forskjell er at meglerne i mange tilfeller takserer potensialet en eiendom har. Eksempelvis ble en eiendom vurdert som meget verdifull da eksisterende bebyggelse kunne fjernes, og det kunne bygges moderne boliger på eiendommen. Skattetaksten tar utgangspunkt i objekt som er på eiendommen. Potensialet som finnes ved for eksempel riving og bygging av kontorbygg etc. eller mulighet for å skille ut ei ny tomt vurderes ikke. Dersom det skjer en bruksendring eller endring i bygningsmassen, vil eiendommen bli taksert på nytt.

9. Kan jeg få utført en egen takst (godkjent takstmann) og kreve at den heller skal brukes?

Nei, årsaken til dette er at kommunens eiendomsskattetakst skal sikre likebehandling av eiendomsbesitterne. Men dersom du ønsker, kan du gjerne sende oss en kopi hvis du nylig har utført en slik takst, og opplysningene i denne taksten vil da bli ett element som blir lagt til grunn for verdivurderingen av din eiendom.

10. Eiendomsskattetaksten stemmer ikke med likningsverdien på huset mitt?

Det er ikke det samme. Eiendomsskattetaksten er til beregning av eiendomsskatt til kommunen. Likningsverdien er for å beregne formueskatt. Faktorene som legges til grunn er ikke helt like. Takseringen som nå skjer benyttes til beregning av eiendomsskatt. Ligningsmyndighetene har ikke hjemmel til å bruke denne taksten ved fastsettelse av inntekts- og formueskatt til stat eller kommune.

11. Jeg har en festet tomt. Hvorfor skal ikke grunneier betale eiendomsskatten?

Som fester påtar du deg alle rettigheter og alt ansvar som grunneier til vanlig sitter med, dertil også eiendomsskatten. Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt. Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt.

12. Jeg har fått krav om å betale eiendomsskatt på en hytte jeg ikke eier, men grunnen er min?

Dette er pga. en privatrettslig avtale mellom deg og hytteeieren. Eneste måte å få avgiften over på hytteeier, er ved å tinglyse hjemmelsovergang på eiendommen.

13. Hytta mi er ikke mulig å selge pga. at den ligger på en tomt sammen med flere hytter. Vi har en avtale som gjør at vi ikke får solgt.

Eiendomsskatteloven tar ikke stilling til privatrettslige avtaler. Eiendomsskatten på slike eiendommer må deles mellom de forskjellige eierne internt.

14. Taksten er altfor høy, dette syns jeg er urimelig, har dere gjort en feil?

Det er vanskelig å svare for hva en besiktiger har gjort, men taksten skal i utgangspunktet gjenspeile markedsverdien på eiendommen din. Hvis du er overbevist om at taksten er høyere enn reell markedsverdi, er det bare å klage. Men viser det seg at taksten er reell eller i verste fall for lav vil overskattetakstnemnda vurdere dette på nytt. Klageren vil i verste fall ende opp med en høyere takst.

15. Jeg har store skader som besiktigeren ikke kjenner til, spiller det inn på taksten?

Ja, lever en skriftlig klage hvor forholdene blir beskrevet, dokumentasjon er ønskelig. Gjerne skadetakst eller bilder der det foreligger.

16. Tar dere hensyn til at jeg ikke har strøm eller vann på hytta?

Så godt vi kan, men det er ikke alltid like lett å se, da disse kan være ført under bakken. Føler du at taksten er for høy i forhold til hva den har å tilby kan det klages på grunnlag av at besiktiger ikke kunne kjenne til forholdene.

17. Naboen har fått en lavere takst enn meg, men har jo større hus?

Det har blitt gjort en verdivurdering ut ifra hva markedet er villig til å betale for huset ditt. Derfor kan mange andre faktorer enn areal spille inn på verdien.

18. Jeg har en lavere verditakst fra 1,5 år siden, har dere gjort en feil?

Kanskje, kan dette være en lånetakst bestilt av banken, den vil i mange tilfeller da være lav for å gi banken større sikkerhet. En må huske at takster er "ferskvare", så mye kan ha skjedd i mellomtiden. Kanskje markedet har utviklet seg. Viktig å merke seg at vi kun har sett på utsiden, takstmann ved tidligere verdivurdering har sett huset fra innsiden også.

19. Jeg har uinnredet kjeller og 2.etg så jeg mener taksten er for høy.

Utgangspunktet for besiktigelsen er etasjens anvendelighet. Slike arealer kan ofte innredes for beboelse, og tas derfor med i taksten. Er det forhold som det ikke er tatt hensyn til eller fører til urimelig utslag, kan du sende en klage. Disse forholdene vet ikke besiktiger om, send en klage så vil dette bli vurdert på nytt. Arealene skal uansett føres som de gjør i matrikkelen.

20. Jeg har 2 frittstående garasjer, blir begge taksert?

Nei, sakkynndig takstnemnd har vedtatt at det kun er en garasje som skal ha eiendomsskatt. Det er den siste oppførte som får takst.

21. Jeg har en garasje i underetasjen, hvordan blir den taksert?

Er det garasje i underetasjen, vil den få faktor 0,2, det tilsvarer en frittstående garasje.

Ved innspill/tilbakemelding angående besiktigelsen, ta kontakt på følgende måte:

postmottak@drangedal.kommune.no,

eller pr. post til:

Drangedal kommune
Gudbrandsveien 7.
3750 Drangedal.

Merk konvolutten ”Eiendomsskatt”.