



Retningslinjer for alminnelig taksering av alle eiendommer som ikke verdsettes ved bruk av skatteetatens formuesgrunnlag i Holmestrand kommune med virkning fra 1. juli 2021

Vedtatt av sakkyndig nemnd den 25.06.2021.

1 Bakgrunn

Kommunestyret i Holmestrand kommune har den 16.12.2020 vedtatt utskrivning av eiendomsskatt basert på alminnelig taksering av eiendommer i henhold til eiendomsskatteloven § 3 g). Dette danner grunnlaget for utskrivning av eiendomsskatt for skatteåret 2021. Kommunestyret har bestemt at boliger skal verdsettes ved bruk av skatteetatens formuesgrunnlag i henhold til eiendomsskattelovens § 8 C-1. Kommunestyret har oppnevnt sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet. Det er sakkyndig nemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet som skal benyttes for takseringen.

Sakkyndig nemnd ble oppnevnt av kommunestyret 17.02.2021.

Nemnda består av:

(leder) Per Harald Agerup
(nestleder) Ole Gunnar Green
(medlem) Kristine Flåtten
(vara) Merete Astrup
(vara) Kjell Olav Baastad
(vara) Hans Anders Rygh

Nemnda fastsetter med dette retningslinjer om den nærmere fremgangsmåten ved takseringen av eiendommer hvor ikke formuesgrunnlag kan benyttes i Holmestrand kommune. Takseringsreglene skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skatteyttere og er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

2 Verdssettelsesprinsipper

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 Verdet

- (1) Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenkap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7. Verdet av næringsiegenomen 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.*

Eiendomsskatteloven § 8A-2 gir anvisning på at en ved verdsettelsen skal frem til eiendommens objektive omsetningsverdi. Dette betyr at en skal verdsette eiendommen ut fra dens verdi, objektivt bedømt, og ikke ut fra verdien eiendommen har for den aktuelle eieren. Privatrettslige avtaler skal ikke tas hensyn til.

Verdien på bebygde eiendommer skal ta utgangspunkt i at tomtene er fullt utnyttet, med mindre det er sannsynlig at eiendommen har en høyere verdi på grunn av relevant utnyttingspotensial. Sjablongene under punkt 3.3 nedenfor baserer seg på dette utgangspunktet.

For kombinerte bygg (bolig og næring) takseres den del av eiendommen som anvendes til boligformål. Der hvor det ikke er samsvar mellom bygningstype i matrikkelen og de faktiske forhold, legges de faktiske forhold til grunn.

Veigrunn, fellesområder og andre eiendommer som er en del av en hovedeiendom, inngår normalt i taksten på hovedeiendommen. Det tas utgangspunkt i matrikkelens bygningstype, jf. punkt 4. Dersom bygningstype ikke stemmer overens med eiendommens faktiske bruk, tas det i stedet utgangspunkt i den faktiske bruken når det skal fastsettes hvilken brukstype det er tale om. Eiendommens bygningstype i henhold til matrikkelen er således ikke avgjørende for hvilken brukstype den takseres etter i henhold til retningslinjene.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for all taksering i perioden 2021-2031 eller til ny alminnelig taksering foreligger. Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn, og vil være offentlig tilgjengelig fra da. Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sakkyndig nemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i kommunen. Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2021 og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering.

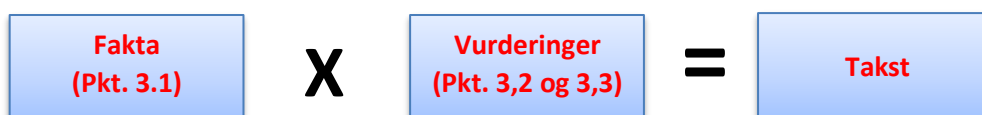
3 Takseringsmetode

Sakkyndig nemnd har valgt å takserer etter sjablongmetoden, en modell som benyttes i de fleste kommuner i Norge med eiendomsskatt. Sjablongmetoden gir en sjablongtakst som er en verdi utregnet på bakgrunn av bruksareal, sjablongpriser for det enkelte objekt og soner, uten at det er foretatt noen vurdering. Sjablongtaksten kan så justeres for Indre og Ytre forhold der dette er naturlig iht. punkt 3.5 og 3.6. Gjennomsnittspriser (sjablongverdier) for ulike bygninger er beregnet ut fra analyser av reelle salg i kommunen de siste årene.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



3.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (Tinglyst eier og fester)
- Type eiendom

- Tomtestørrelse
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om bygninger hentes fra Matrikkelen som er det offisielle registeret over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkelen skjer i henhold til føringsinstruksen utgitt av Kartverket.

Når det gjelder areal på bygninger, tar man utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes i:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

Dette er samme gruppering som benyttes i Matrikkelen.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Kartverkets instruks for registrering av Matrikkeldata.

3.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes ved besiktigelse med utgangspunkt i:

- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten (Pkt. 3,6)
- Forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten (Pkt. 3,7)
- Geografisk beliggenhet innenfor kommunen (Pkt. 3,8)

Det foretas utvendig befarings av eiendommene.

3.3 Sjablong kvadratmeterpriser

Gjennomsnittspriser (sjablongverdier) for ulike bygninger er beregnet ut fra analyser av reelle salg i kommunen de siste årene.

Sjablongverdier for bolig- og fritidseiendommer:

Bygninger med bygningskoder	Pris (kr/m ²)
Enebolig, våningshus og tomannsbolig (111-113, 121-124)	22 000
Rekkehus, Kjedehus og andre småhus (131, 133, 135, 136)	22 000
Store Boligbygg/leilighetsbygg (141-146)	35 000
Bygning for bofellesskap (151, 152, 159)	22 000
Bolig som benyttes som fritidsbolig (162,163)	22 000
Fritidsbolig/koie/seterhus og lignende (161)	30 000
Garasje/uthus/carport/anneks til bolig (181-182)	4 000
Naust, båthus, sjøbu (183)	4 000
Bebygget tomt er normalt inkludert i sjablongprisen for bygg	0
Ubebygde eiendommer*	

* Gjelder i hovedsak regulerte eiendommer eller eiendommer som har et formål.

3.4 Bebygde og ubebygde tomter:

Bebygde boligtomter inngår normalt i sjablongprisen for bygningen, og verdsettes ikke separat med mindre bygningen utgjør så liten verdi at tomten representerer en merverdi. Sjablongprisen for bolig og fritidsboligtomter fremkommer i kpt. 3.3 og justeres etter sone og Indre og Ytre faktor i forhold til opparbeidelse og beliggenhet.

De ubebygde eiendommene kan verdsettes etter forskjellige parametere. For tomter generelt vil man se på beliggenhet, opparbeidelse, regulering og sammenligning med andre omsatte tomter i området. Markedsverdi (råtomtpris + opparbeidelse) vil være styrende for verdsettelsen. For at tomten skal kunne verdsettes, må tomten ha et formål som bolig- eller fritidseiendom i kommuneplan, reguleringsplan eller ha en funksjon i forbindelse med bolig- eller fritidseiendom.

Tomteparseller som kun er bebygget med naust/båthus/sjøbu (kode 183) som følger sonefaktoren til fritidseiendommer. Naust på bolig og hytteeiendommer blir vedsatt sammen med eiendommen og etter dennes soneverdi.

3.5 Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, garasje, naust og bolig i landbruk:

Kjeller-, loft- og underetasje er vurdert til å ha en lavere verdi enn hovedetasjer. Etasjefaktor benyttes for å gjenspeile verdiforskjeller.

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje (H1, H2...)	1,0
Loft	0,7
Underetasje	0,8
Kjeller	0,3

Unntak:

- Garasje/anneks som er boliginnredet takseres etter faktisk bruk av arealet med gjeldende sjablongverdier.
- Integreert garasje i bolig/hytte takseres etter garasjepris, dette vises på «alternativ areal» i skatteseddelen

3.6 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen (IF)

IF benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

Det gjøres en skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Funksjonalitet
- Alder
- Standard, kvalitet og tilstand
- Store/små arealer
- Innlagt strøm/vann og avløp

3.7 Skjønnsmessig vurdering av forhold rundt eiendommen (YF)

YF benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold rundt eiendommen.

Det gjøres en skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Adkomst/tilgjengelighet
- Støy
- Utsikt/solforhold
- Andre verdipåvirkende faktorer
- Nærhet til annen sone

3.8 Sonefaktor

Faktoren skal fange opp de forskjeller som er på omsetningsverdier av fast eiendom i Holmestrand kommune. Se kart for detaljer. Nemnda er klar over at sonene ikke fanger opp alle forskjeller, og at det er stor variasjon innenfor de angitte sonene. Disse variasjonene vil fanges opp ved bruk av ytre faktor (YF). Spesielt vil sjønære eiendommer og eiendom med spesielle kvaliteter kunne få en høy ytre faktor som følge av avvikende pris i forhold til ordinære eiendommer i sonen. Likeledes vil eiendommer i høy sone som grenser mot lav sone, kunne kompenseres ved bruk av redusert ytre faktor.

Sonefaktor bolig/landbruk

Nr	Sone	Faktor
	Blå	1,0
	Gul	0,8

Sonefaktor fritid

Nr	Sone	Faktor
	Blå	1,0
	Gul	0,7

Sonefaktor store boligbygg/leiligheter (bygningstype 141 - 159) er felles for hele kommunen

Nr	Sone	Faktor
	Blå	1,0

4 Eiendomstyper

I kommunen finnes disse typer eiendommer:

Type eiendom	Kriterium
Bolig	Boligbygg (111-150, 162-163) samt garasjer/uthus/anneks (181) på eiendom
Fritid	Fritidsbygg (161) samt garasje/uthus/anneks/naust (182-183) på eiendom
Landbruk	Kun landbruksbygg på eiendommen
Landbruk – fritid	Landbrukseiendom der våningshuset har fått fritidsfunksjon (163)
Landbruk – bolig	Landbrukseiendom med våningshus (113, 123, 124)
Landbruk – næring	Landbrukseiendom hvor det i tillegg til landbruk drives annen næringsvirksomhet
Næring	Minst ett næringsbygg på eiendommen

Blanda bruk - næring	Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen
Blanda bruk – bolig	Flere funksjoner på eiendommen – boligdelen
Ubebygde eiendom	Eiendom uten bebyggelse

4.1 Landbrukseiendommer

Eiendom som "vert dreven som gardsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt ifølge Eiendomsskattelovens § 5 h. Fritaket omfatter ikke våningshus og kårbolig med tilhørende garasje inkludert tomt som for boligeiendom, som helt eller delvis blir benyttet til bolig. Fritaket omfatter heller ikke fritidsbygg beliggende på en landbrukseiendom.

Eiendommer som kommer innenfor konsesjonsgrensene på 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord eller samlet 100 dekar defineres som landbrukseiendom. For våningshus og kårboliger på landbrukseiendommer benyttes samme kvm-pris som for eneboliger. Driftsbygninger på ikke konsesjonspliktig landbrukseiendommer verdsettes etter skjønn. Taksten på driftsbygninger vil da fremkomme som protokolltakst.

4.2 Seksjonerte boliger

Denne type eiendom takseres etter antatt omsetningsverdi, på lik linje med øvrige eiendommer. Dette utføres på bakgrunn av verdiene i tabellen «Sjablongverdier for bolig- og fritidseiendommer». Taksten føres i korreksjonsprotokoll hvor faktisk bruksareal (BRA) av boligen legges til grunn. Eventuelle garasjer i fellesanlegg vil kunne tillegges verdi. Årsaken til valg av metode er at man lettere får sammenligning mellom boligene om man tar utgangspunkt i faktisk størrelse, uten å ta hensyn til andel av fellesarealer mv.

Det vil være store variasjoner i verdien grunnet forskjeller i alder, beliggenhet og attraktivitet, og de vil vurderes enkeltvis på bakgrunn av dette. Tomteverdi vil inngå som del av sjablongprisen for bygningstypen som for vanlige eneboliger.

Leiligheter har høyere kvadratmeterpris enn vanlige eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det er store forskjeller på kvadratmeterpris innenfor samme sone. Årsaken, og av mest vesentlig betydning må nevnes byggeår, beliggenhet, heis, nærhet til sjø og ikke minst parkering. Disse forholdene vil ha stor betydning for bruken av faktor ved verdsettelsen og til slutt taksten på leiligheten.

Rekkehus, kjedehus og mindre småhus som ikke er seksjonert, takseres etter samme metode som eneboliger.

4.3 Flermannsbolig og borettslag

Flermannsboliger og borettslag takseres i utgangspunktet likt som seksjonerte boliger. Det er boligens areal (BRA) som takseres med utgangspunkt i kjente omsetninger og sammenlignbare objekter. Andel av fellesgjeld inngår i takstverdien. Takst begrunnes med antall leiligheter, faktisk BRA for leilighetene og tilhørende takstverdi. Taksten vil fremkomme som en samlet takst for hele borettslaget og på den måten skiller dette seg fra seksjonerte boliger.

4.4 Fritidseiendommer

Fritidsboliger takseres etter samme metode som eneboliger, men med egne sjablongpriser. Seterhus, koier, naust, sjøbuer og andre bygninger som benyttes som fritidsbolig, takseres etter bruk.

4.5 Naust-eiendommer

Bygningstypen 183 i Matrikkelen som er naust/båthus/sjøbod verdsettes på samme måte som garasje/uthus/anneks.

4.6 Bunnfradrag

Eneboliger skal ha bunnfradrag

Enebolig med hybel/sokkelleilighet: Som hovedregel tilordnes ikke hybel eller mindre sokkelleiligheter som ikke fremstår som en selvstendig familieeilighet, bunnfradrag. For slike eneboliger vil det oppfattes urimelig at det gis to eller flere bunnfradrag.

Avgrensningen er satt til at enheten må være minst 50 kvm, ha eget kjøkken og bad og helst egen inngang. Videre er det et kriteriet at boenheten er omsøkt og godkjent.

Reglen for at det ikke gis bunnfradrag for mindre leiligheter skal også gjelde for alle andre boligtyper med slike leiligheter.

Våningshus og kårbolig tilordnes bunnfradrag.

Tomannsbolig

Tomannsboliger tilordnes ett bunnfradrag for hver boenhet.

Rekkehus, kjedehus og andre småhus

Rekkehus mv. tilordnes ett bunnfradrag for hver boenhet.

Leiligheter

I bygårder, leilighetskomplekser og lignende tilordnes et bunnfradrag for hver boenhet, herunder for hver leilighet i borettslag/boligaksjeselskap og eierseksjonssameier.

Bofelleskap/studentboliger

For bofellesskap og studentboliger som har felles kjøkken mv, gis det ett bunnfradrag for hver fellesavdeling med kjøkken. Er det ordinære leiligheter gis et bunnfradrag for hver boenhet.

Fritidsbolig

Fritidsbolig mv skal ha bunnfradrag. Anneks og tilsvarende tildeles som hovedregel ikke bunnfradrag.

Koie, seterhus mv.

Koie, seterhus mv som inngår som en del av driftsdelen på bruk ilegges ikke eiendomsskatt. Koie og seterhus mv som benyttes som fritidseiendom skal takseres og tilordnes bunnfradrag.

5 Fritak

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens §5 og §7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjene.

Vedlegg til retningslinjene:

- 1. Sonekart boliger**
-
- 3. Sonekart fritidseiendom**