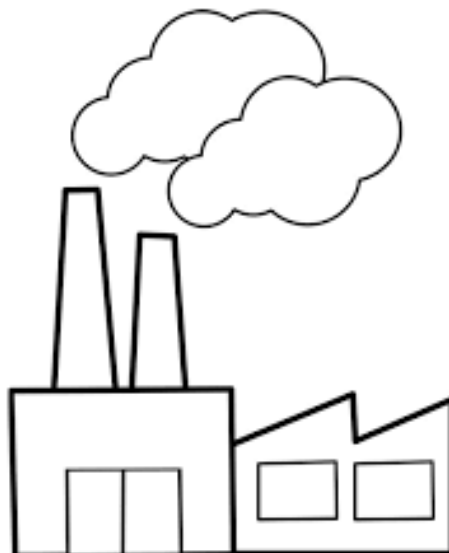




HJELMELAND
KOMMUNE

Retningslinjer for eigedomsskattetaksering av næring og energianlegg i Hjelmeland Kommune

RETNINGSLINENE ER GJELDANDE FRÅ 2020
VEDTATT AV SAKKUNNIG NEMND FOR EIENDOMSSKATT



Innhold

1.	Rettsgrunnlag og prinsipp for takseringsarbeidet	2
1.1.	Rettsgrunnlag	2
1.2.	Verdifastsetjingsnorm	3
1.3.	Retningslinjenes karakter og verkeområde.....	3
2.	Politiske rammer og vedtak.....	3
2.1.	Vedtekter.....	3
2.2.	Skattesats	3
2.3.	Botnfrådrag	4
2.4.	Fritak.....	4
3.	Generelt om takseringsmetodar	5
3.1.	Antatt omsetningsverdi/markedsverdi med sjablongberekning av areal (sjablongtakst).....	5
3.2.	Teknisk verdi med fråtrekk for slit, elde og utidsmessigheit.....	5
3.3.	Avkastningsverdi	5
4.	Berekning før vurdering av individuelle forhold (sjablongtakst).....	5
4.1.	Sjablong/kvadratmeterprisar	6
4.2.	Tomter.....	7
4.3.	Etasjefaktor	7
5.	Berekning av individuelle forhold på og omkring den einskilde eigedom (sjablongtakst)	8
5.1.	Skjønnsmessig vurdering av forhold på eigedomen (indre / IF)	8
5.1.1.	Bygg (IF).....	8
5.1.2.	Tomt (IF)	9
5.2.	Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eigedomen (ytre / YF)	9
5.3.	Takst korrigert for standard og beliggenheit.....	9
6.	Berekning av teknisk verdi med fråtrekk for slit, elde og utidsmessigheit	9
6.1.	Straumlinjenett.....	10
6.2.	Flytande oppdrettsanlegg	11
7.	Berekning etter avkastningsverdi.....	12
7.1.	Masseuttak	12
7.2.	Unntaksvis taksering etter avkastningsverdi.....	13
8.	Særskilte skatteobjekt/skattegrunnlag	13
9.	Sakkyndig nemnds takstvedtak	14
10.	Klage	14
11.	Omtaksering og særskilt taksering	14

1. Rettsgrunnlag og prinsipp for takseringsarbeidet

1.1. Rettsgrunnlag

Etter eideomsskattelova § 8 A-3 andre og fjerde ledd vert dei skattepliktige eideommane i kommunen taksert av ei nemnd oppnemnt av kommunestyret. Takseringsretningsliner skal sikre korrekte takstnivå og likehandsaming av skattytarane, og er eit nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

§ 4. Eideomsskatt vert skriven ut på dei faste eideommane ut frå tilhøva den 1. januar i skatteåret.

Til faste eideomar vert rekna bygningar og tomt som høyrer til, huslause grunnstykke som hagar, lykkjer, vassfall, laste-, opplags- eller arbeidstomter, bryggjer og liknande og likeins næringseideom. Til næringseideom vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, industrielle verk, steinbrot, losse- og lasteplassar og liknande arbeids- og driftsstader samt kontorlokale, butikk, hotell og serveringsstad mv. Produksjonsutstyr og -installasjonar skal ikkje reknast med i eideomsskattegrunnlaget for næringseideom. Til næringseideom vert ikkje rekna kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum. For vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal arbeidsmaskinar og tilhøyrslø og ting som kan setjast i klasse med slikt ikkje reknast med utan tingen er ein part av sjølve føretaket.

Flytande anlegg i sjø for oppdrett av fisk, skjell, skaldyr og andre marine artar vert jamstilt med næringseideom og anlegg nemnde i andre ledd fjerde punktum, når anlegget har vore stasjonert i kommunen i over 6 månader i året før skatteåret. Eideomsskatt vert då skriven ut sjølv om anlegget ikkje var stasjonert i kommunen 1. januar i skatteåret. Verdsetjinga av anlegget skjer jamvel etter tilhøva denne datoen. Til slikt anlegg vert rekna dei fysiske installasjonane som merdar, flytemodul, føringmaskin, føringlager, opphaldsrom og sanitæranlegg og liknande, samt anker, lodd og liknande til forankring.

Kraftverk

Takstgrunnlag er årleg skattegrunnlag frå skatteetaten. Kraftverk vert taksert etter eideomsskattelova §8 B.

Sakkunnig nemnd vedtek årleg takst for kraftverk i samsvar med liste for skattegrunnlag for gjeldande skatteår og evt. endringslister frå sentralskattekontoret for storbedrifter.

§ 8 B-1. Skattegrunnlag for kraftanlegg

- (1) *Eideomsskatt for anlegg for produksjon av elektrisk kraft skal regnas ut etter verdet (taksten) som anlegget vert sett til ved fastsetjinga av formues- og inntektsskatt året før skatteåret. Driftsmiddel som er knytta til kraftproduksjonen og heilt eller delvis inngår i verdet etter første punktum, og uavhengig av om det er ein del av kraftanlegget etter skatteloven § 18-1, kan berre verdsetjast særskilt med den andel av driftsmiddelet som ikkje er knytt til kraftproduksjonen etter skatteloven § 18-5 fjerde leden. Dette gjeld likevel ikkje for driftsmiddel som ligg i ein annan kommune enn kraftanlegget.*

1.2. Verdifastsetjingsnorm

Etter eigedomsskattelova § 8 A-2 første ledd skal takstverdien fastsetjast til det beløp det må antas at eigdommen ut frå dens «innretning, bruksegenskap og beliggenhet» kan bli avhenda for ved fritt sal under vanlige omsetningsforhold, dvs. eigdomens alminnelige omsetningsverdi.

§ 8 A-2. Verdet

- (1) *Verdet av eigdommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigdommen etter si innretning, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Verdet av næringseigedom skal setjast til teknisk verdi når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.*
- (2) *Verdet av vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal setjast til teknisk verdi, eller avkastningsverdi når det gir best uttrykk for verdi.*

1.3. Retningslinjenes karakter og verkeområde

Retningslinjenes sjablongprisar og faktorprisar vert normalt lagt til grunn, men kan fråvikast dersom dei i enkelttilfelle vil føre til ein takst som nemnda vurderer er klart urimeleg sett i forhold til lova si verdifastsetjingsnorm eller prinsippet om likehandsaming.

Etter eigedomsskattelova § 8 A-3 første ledd skal eigedomsmassen som hovudregel takserast kvart tiande år. Disse takseringsretningslinjene og sjablongprisane som er fastsatt i dei skal nyttast gjennom heile takstperioden, inntil neste hovudtaksering (alminnelig taksering).

2. Politiske rammer og vedtak

Kommunestyret har i 2019 vedtatt alminnelig omtaksering frå skatteåret 2020.

2.1. Vedtekter

For utfyllende informasjon om politiske rammer og sakshandsamingsreglar vises det til gjeldende vedtekter om eigedomsskatt vedtatt av kommunestyret.

2.2. Skattesats

Kommunestyret tek i årleg budsjettvedtak stilling til om eigedomsskatt skal utskrivast for komande skatteår, og vedtek skattesats. Skattesatsen kan setjast frå 1 til 7 ‰. Skattesatsen kan være ulik for næringseigedom/energieigedom og bustad/fritidseigedom.

2.3. Botnfrådrag

Kommunestyret kan innføre botnfrådrag og gjer vedtak om dette i årlege budsjettvedtak for komande skatteår. Ved kommunestyrevedtak om botnfrådrag gjeld dette for godkjente bueiningar på bustad-landbruks- og fritidseigedom. Når eit bygg er vurdert som rivningsobjekt el. med takstverdi kr. 0 for bygget bortfall botnfrådrag for bygget. Botnfrådrag kan nyttast ved blanda bruk, bustaddel.

2.4. Fritak

Eigedomsskattelovas § 5 gir oversikt over eigedommar som *skal ha* fritak frå eigedomsskatt.

Handsamast av sakkunnig nemnd.

Utdrag frå Eigedomsskattelovas § 5

§ 5. Fri for eigedomsskatt er:

- a) *Eigedom som staten eig [...]*
- b) *Eigedom som høyrer til jernvegar til ålmenn bruk [...]*
- c) *Kyrkjer.*
- d) *Eigedomar som kommunen sjølv eig.*
- e) *Legasjons- og konsulateigedomar som ein annan stat eig [...]*
- f) *Eigedom som statens lufthamnselskap eig [...]*
- g) *Eigedom som helseforetak eig [...]*
- h) *Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytt slik drift.*
- i) *Ikkje utbygde delar av Finnmarkseigedommen sin grunn i Finnmark fylke. [...]*
- j) *Område som er vedteke verna som nasjonalpark eller naturreservat i medhald av lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfald (naturmangfaldloven). Fritaket gjeld også for område verna som nasjonalpark eller naturreservat etter den tidlegare lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern. Fritaket gjeld ikkje bygning med tomt og tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.*
- k) *Lågproduktiv grunneigedom som staten eig direkte eller indirekte, så langt den tener ålmennytige føremål. Fritaket gjeld ikkje bygning med tomt og tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.*

Eigedomsskattelovas § 7 gir oversikt over eigedommar som *kan få* fritak frå eigedomsskatt.

Vedtak vert gjort årleg av kommunestyret, etter tilråding frå sakkunnig nemnd.

§ 7. Kommunestyret kan frita desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:

- a) *Eigedom til stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.*
- b) *Bygning som har historisk verdi.*

Eksemplar på fritak etter §7A og B:

§7A: F.eks kulturbygg (samfunnshus, bedehus, DNT bygg, idrettsanlegg)

§7B: Freda bygg, verneverdige bygg klassifisert som SEFRAK A (verneverdige bygg med fredningpotensiale) og SEFRAK B (verneverdige bygg aktuelle for spesialregulering).

3. Generelt om takseringsmetoder

Næringseigedom og energieigedom har sonefaktor 1,0 ved alle takseringsmetoder.

Det er 3 metoder for taksering som vert nytta for taksering av næringseigedom og energieigedom.

3.1. Antatt omsetningsverdi/markedsverdi med sjablongberekning av areal (sjablongtakst)

Ved takseringa vert det nytta prisopplysningar frå tidligere sal, prisstatistikkar og databaser, samt lokalkunnskap, for å finne normal marknadspris per kvadratmeter for den enkelte eigedomstype. Normalprisane (sjablongprisane) vert fastsett med ein forsiktigheitsmargin. Eigedommane blir først taksert ut i frå generelle forhold som sjablongsverdier for areal og bygningstype. Deretter vert spesielle forhold vurdert på og rundt eigedomen, med indre faktor (IF) og ytre faktor (YF).

Måleeinhetar

Ved taksering av bygningsareal nyttast «bruksareal» (BRA), som definert i Føringinstruks for matrikkelen. For opne overbygde areal brukast bygd areal (BYA).

Metoden vert nytta på dei fleste industribedrifter og næringsbygg.

3.2. Teknisk verdi med fratrekk for slit, elde og utidsmessigheit

Nyverdi for tilsvarende bygg/anlegg vert nedjustert ut frå slit, elde og utidsmessigheit. Metoden vert også kalla substansverdi.

Metoden vert i hovudsak nytta ved taksering av straumlinenett og flytende oppdrettsanlegg.

3.3. Avkastningsverdi

Utrekning av framtidig inntekt/leige, kapitalisering av det årlige leibeløp, metoden vert nytta for utrekning av takst for masseuttak

4. Berekning før vurdering av individuelle forhold (sjablongtakst)

Metoden for fastsetjing av forslag til sjablongtakst

Bebygd eigedom

1. Tomteareal i matrikkel på multipliseres med sjablongverdi for tomt. Ved manglende oppmåling eller festetomt stipulerast 1 mål pr bygning.

2. Teljande bruksareal for bygg og anlegg multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen.
3. Faste installasjonar som tener bygget.
4. Sum frå pkt. 1 og 3 multipliserast med sonfaktor.

Ubebygd eigedom

1. Matrikkeleinheitens areal på multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for tomt (ubebygd grunn).
2. Summen frå pkt.1 multipliserast med sonfaktor.

Felles takst

1. Ved fleire bruksnummer som tilhøyrar same verksamheit kan ein velje felles takst for bedrifta knytt til eit bruksnummer.

Metoden gir eit utrekna forslag til takst, før synfaring og bruk av individuelle skjønnsfaktorar.

Arealopplysningar og andre faktaopplysningar om eigedommane vert henta frå Matrikkelen, frå kartdata og ved førespurnad til eigar.

4.1. Sjablong/ kvadratmeterpriser

Næringsbygg

Bygningsgrupper –type bygg	Eining	sjablongpris pr m2 areal (kr)
Industribygg produksjon/verksted	Pr m2	2300
Lagerbygg isolert, garasje	Pr m2	1200
Lagerbygg uisolert, brakkerigg, plasthall, større drivhus	Pr m2	550
Kontor og forretningsbygg	Pr m2	4500
Hotell og restaurant, enkle campinghytter knytt til camping/hotell	Pr m2	4500
Fiskeri -og landbruksbygg	Pr m2	protokoll
Kultur, forskning, helse, fengsel og beredskap	Pr m2	protokoll
Naust, båtgarasje sjøbu	Pr m2	8000
Kaianlegg	Pr m2	protokoll
Samferdsel og kommunikasjon	Pr m2	protokoll

Mindre næringsbygg på under 10 m2 takserast ikkje.

Næringsbygg vert som hovudregel taksert ut i frå status for bygningstype i matrikkel. Større bygg med fleire funksjonar, eks lager/produksjon/kontor, kan splittast i ulike sjablongsprisar ut i frå arealtype. Bygg som over tid har annan bruk enn bygningstype i matrikkel, eks. produksjonslokale brukast som lager, vurderast taksert etter bruk. Splitting og vurdering etter bruk vurderast skjønsmessig av nemnda. Etasjefaktorar for næringsbygg vert skjønsmessig vurdert i dei tilfelle der dette er aktuelt i forhold til bruksegenskap, tilstand og beliggenhet.

Utleigd bustadeigedom og fritidsbustadeigedom fell utanfor kategorien «næringsseigedom» i eigedomsskattelova, sjølv om utleiga likningsmessig vert sett på som næringsverksemd for eigaren. Slik bustadeigedom skal fylgje bustadreglane for eigedomsskatt.

Utleiehytter og andre bygg for overnatting som ikkje er godkjent som vanlig bustad, vert taksert med sjablong for fritidsbygg.

Utleiebustad, godkjent som vanlig bustad, vert taksert med bustadsjablong.

Det vert vist til uttale frå Finansdepartementet til KS den 20.11.14 om eigedomsskatt på utleiehytter.

Ved blanda bruk der ein del av bygget brukast til næring og resten til bustad/fritid, vert taksten splitta i næringsdel og bustad/fritidsdel.

4.2. Tomter

Tomtekategori	Eining	kvadratmeterpris (kr)
Tomt næring	Pr m ²	125
Tomt utmark/diverse, ikkje landbruk, areal inntil 8 daa takserast	Pr. daa	15

For større grunneigedommar, og eigedom med delvis utnyttingsgrad, vert takst fastsett på skjønsmessig grunnlag. Det kan fastsetjast felles takst dersom verksemda strekk seg over fleire bruksnummer.

Næringskai/anlegg/småbåtanlegg takseres med skjønsmessig takst.

4.3. Etasjefaktor

Etasjefaktor er 1,0 for næringsbygg.

Det vil i tillegg bli vurdert en etasjefaktor for spesielt store bygg der sjablongprisen ikkje treff rett marknadsværdi.

5. Beregning av individuelle forhold på og omkring den enkelte eigedom (sjablongtakst)

Metoden for vurdering av individuelle forhold ved eigedommane

Med utgangspunkt i forslag til takst vert det gjennomført ei utvendig synfaring av dei bebygde eigedommane. Ved synfaring vert det sett forslag til faktorar for individuelle forhold på og omkring eigedomen, som kan tilsei om salsverdien ligg høgare eller lågare enn berekna forslag til takst. Eigedommane vert fotografert. Om naudsynt vert det gjennomført kontrollmåling av areal.

5.1. Skjønsmessig vurdering av forhold på eigedomen – indre faktor (IF)

Standard, vedlikehald og bygningane sin alder er bygningsmessige forhold som kan påverke eigedomens salsverdi. Opparbeiding av anlegg og parkeringsplass samt utnytta areal er forhold ved tomte som kan påverke salsverdien. Som samleining for individuelle forhold på eigedomen nyttast følgjande faktorberegning.

5.1.1. Bygg - (IF)

Utgangspunkt for vurdering av bygg er byggjeår, standard på bygg (byggjemateriale, arkitektur, restaurering, vedlikehald).

Normal standard

IF frå 0,4 til 1,0. Gjeld antatt normal standard for byggjeår.

Standard

Enkel standard: reduksjon på inntil - 0,2 for bygg med enklare standard enn vanlig for byggjeår.

Spesielle forhold på eigedomen som påverkar vurderinga:

manglande vedlikehald, reduksjon med	-0,1
totalrenovert bygg, kan få auka standard med inntil	+0,4
restaureringsobjekt, svært enkel standard, får verdi frå	0,1-0,3
rivningsobjekt, bygg utan verdi setjast til kr. 0. Tomt takseres.	

5.1.2. Tomt (IF)

Utgangspunkt for næringstomt er at eiedomen takserast ut frå areal i matrikkel eller stipulert areal. Ved større eiedom som er delvis opparbeida/tatt i bruk kan ein vurdere å nytte stipulert areal for område som er i bruk.

Indre faktor for tomt er 1,0.

Tomt med byggjeforbod gis takst 0.

5.2. Skjønsmessig vurdering av forhold omkring eiedomen - ytre faktor (YF)

Det nyttast faktor 1,0 ved normal standard. Kan skjønsmessig nedjusterast ved spesielle forhold som påverkar verdien.

5.3. Takst korrigert for standard og beliggenheit

Beløpet kvar faktor utgjer, vert rekna av foreløpig berekna takst. Foreløpig utrekning i rapport frå fagsystem pr. eiedom basert på sjablonger/faktorverdi og tekstforslag frå takstmann.

6. Beregning av teknisk verdi med fråtrekk for slit, elde og utidsmessigheit

Med teknisk verdi meines gjenanskaffelsesverdien med fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessigheit. Verdsetjinga skal skje etter ein fast metode, som fylgjer:

1. Fastsetjing av gjenanskaffelsesverdi

Gjenanskaffelsesverdien er dei samla kostnader ved å bygge eller anskaffe eit tilsvarande nytt anlegg på takseringstidspunktet. Med tilsvarande meinast funksjonelt tilsvarande, men etter dei bygningsmessige, tekniske og andre krav som gjeld på takseringstidspunktet.

2. Fradrag for slit og elde

Ved fastsetting av fradrag for slit og elde er det den tekniske og vedlikehaldsmessige tilstand på takseringstidspunktet som skal vurderes. Verdifrådraget skal tilsvare den slitasje og aldring anlegga har vore utsatt for, og er i prinsippet et konkret faglig skjønn. I praksis nyttas vanligvis ein avskrivningsmodell.

3. Eventuelt fradrag for utidsmessighet

Frådrag for utidsmessighet skal fange opp verdireduserande faktorar som uhensiktsmessighet og låg effektivitet

6.1. Straumlinenett

Transmisjonsnett

Transmisjonsnett er hovedveiene i kraftsystemet og forbinder produsenter og forbrukere i ulike deler av landet med hverandre. Transmisjonsnett omfatter også overføringsledninger til utlandet. Transmisjonsnett består i hovedsak av kraftledninger med 300 eller 420 kV spenning, men i enkelte deler av landet inngår også kraftledninger med 132 kV spenning.

Regionalnett

Nettnivået under transmisjonsnett er regionalnett, som er bindeleddet mellom transmisjonsnett og nettnivået under. Normale spenningsnivåer i regionalnett er 132 og 66 kV.

Distribusjonsnett

Distribusjonsnett forsyner sluttbrukerne (husholdninger, tjenesteyting og industri). Distribusjonsnett omfatter spenninger fra og med 22 kV og helt ned til 230 V lavspenningsnett, som forsyner vanlige husholdninger.

I tillegg til kraftlinene består kraftnett av transformatorstasjonar og koblingsstasjonar, som inngår i taksten.

Gjenskaffingsverdi for strumlinenett

For strumlinenett nye eller relativt nye anlegg tas det ofte utgangspunkt i byggeregnskapa. For eldre anlegg eller anleggskomponentar kan det tas utgangspunkt i historisk kostpris i bedriftens regnskap, som så oppreguleres til prisnivået på takseringstidspunktet ved bruk av en prisindeks. Alternativt kan det setjast opp ein antatt byggjekostnad på basis av einheitsprisar i ulike bransjekatalogar og kalkulasjonsverktøy. Også bedrifta sine forsikringspoliser kan innehalde opplysningar om vurdert gjenanskaffelsesverdi.

SINTEFs kostnadskatalog kan i ein viss forstand samanliknast med ein bransjekatalog.

Frådrag for slit og elde på strumlinenett

Det er to nøkkeltall som då er sentrale: anleggets forventa teknisk levetid og anleggets alder. Teknisk levetid vil ofte kunne avvike frå den økonomiske levetida, som er den tida det tek før eit driftsmiddel er rekneskapsmessig nedskrevet til 0 eller tilnærma 0. Den tekniske levetida kan ofte være betydelig lenger enn den økonomiske levetida.

På grunnlag av gjenanskaffingsverdien, den tekniske levetida og alderen på takseringstidspunktet, kan anleggets tekniske verdi fastsetjast etter følgende oppsett:

$$\text{Teknisk verdi} = \frac{\text{Gjenanskaffelsesverdi}}{\text{Levetid}} * \text{Gjenstående levetid}$$

Dette gir ei lineær nedskrivning for slit og elde over levetida.

Frdrag for eventuell utidsmessigheit på straumlinjenett

Frdrag for utidsmessigheit skal fange opp verdireduserande faktorar som uhensiktsmessigheit og låg effektivitet. Viss det for eksempel er utvikla ny teknologi som er

innarbeida i bransjen, vil anlegg og installasjoner basert på gammal teknologi kunne få redusert verdi som skuldast utidsmessigheit. Men eit utidsmessigheitsfrådrag forutsett at det kan påvises at anlegga med «gammal» teknologi driftsøkonomisk er mindre effektive enn anlegga med ny teknologi.

Eit eventuelt frådrag for utidsmessigheit skal vurderast og gis særskilt, i tillegg til frådrag for slit og elde. Fastsetjing av frådragets størrelse vil i stor grad måtte baserast på skjønn.

Straumliner under utbygging

Straumliner under utbygging skal takserast etter teknisk verdi / investert kapital per 01.01 i skatteåret.

Tomteverdi

Tomteverdi skal bereknast som eige punkt i taksten, og skal ikkje avskrivast. Ved taksering av tomt til transformatorstasjon og andre bygg, kan det nyttast sjablongpris for næringstomt.

For tilleggsbygg f.eks. garasjebygg, lager, bustad mv. som ikkje er direkte knytt til distribusjon av straum, kan sjablongpriser for tilsvarende areal på næring evt bustad/fritidseigedom nyttast som hjelpeberekning

6.2. Flytande oppdrettsanlegg

”Flytende anlegg i sjø for oppdrett av fisk, skjell, skalldyr og andre marine arter vert jamstilt med verk og bruk i andre leden, når anlegget har vore stasjonert i kommunen i over 6 månadar i året før skatteåret. Eigedomsskatt vert då skriven ut sjølv om anlegget ikkje var stasjonert i kommunen 1. januar i skatteåret. Verdsetjinga av anlegget skjer

jamvel etter tilhøva denne datoen." Eigedomsskattelova §4

Det er altså ikkje noko vilkår at anlegget er lokalisert i kommunen pr. 1. januar i skatteåret, så lenge kravet om seks månaders lokalisering i kommunen året før skatteåret er oppfylt. Det er grunn til å merke seg at lovteksten ikkje stiller krav om seks månaders samanhengande opphald i kommunen. Om anlegget har vore stasjonert i kommunen i seks månadar til saman i løpet av to eller fleire periodar i året før, vil det kunne skrivast ut eigedomsskatt sjølv om ingen enkeltperiode har varigheit på seks månadar eller meir. Det framgår klart av lovteksten at verdsetjinga skal skje ut i frå forholda 1. januar i skatteåret. Det gjeld også i dei tilfella der anlegget ligg utanfor kommunen 1. januar.

Takstgrunnlag

«Til slikt anlegg vert rekna dei fysiske installasjonane som merdar, flytemodul, fôringsmaskin, fôringslager, opphaldsrom og sanitæranlegg og liknande, samt anker, lodd og liknande til forankring.» Eigedomsskatteloven §4

«Til kommunen vert rekna sjøområdet ut til grunnlinjene». Grunnlinja trekjest som ei rett linje mellom de ytterste skjær ved lågvatn kysten rundt, tvers over fjordmunningar. Eigedomsskatt på oppdrettsanlegg kan dermed kun skrivast ut på anlegg som ligg innafor grunnlinja.

7. Berekning etter avkastningsverdi

Avkastningsverdi innebær at verdsettinga skjer på grunnlag av faktisk og forventa inntjening i virksomheta.

7.1. Masseuttak

Sandtak, grustak, steinbrot takserast ved kapitaliering av det årlige leigebeløp.

Gjeld anlegg i drift, eller tilrettelagt for drift, f.eks med tilkomst veg eller avtale om uttak.

Utgangspunkt er antatt masse i anlegget og berekning av gjennomsnittlig uttak og antatt levetid.

Gjennomsnittlig uttak i tonn x pris pr tonn, x kapitaliseringsfaktor for gjenværande brukstid basert på kapitaliseringsrentefot på 10%, og evt. usikkerhetsfaktor for kvalitet på massen, jfr vedlegg.

Grunneigar sine inntekter er vanligvis samensatt av ei fast «grunnleie» og ei avgift proposjonal med uttatt kvantum («kbm.-avgift»).

På grunnlag av steinbruddets antatte ressursar og den aktuelle utdrift av masse må ein danne seg ei meining om kor lenge bruddet fortsatt kan antas å vere i drift. Uttaket kan variere frå år til år. Ein kan nytta gjennomsnittleig uttak dei seinere år, eller forventa uttak i skatteperioden. På dette grunnlag

kan ein fastsetje det årlige leigebeløp som ein kan rekne med i tida framover (grunnleige – gjennomsnittleig kbm. – avgift).

Gjenværende brukstid (år)									
5	10	15	20	25	30	35	40	45	
Kapitaliseringsfaktor									
3,79	6,14	7,62	8,51	9,08	9,43	9,64	9,78	9,86	

Er brukstiden anslått til 50 år eller mer, brukes kapitaliseringsfaktoren 10.

7.2. Unntaksvis taksering etter avkastningsverdi

Det kan unntaksvis nyttast avkastningsverdi for andre eigedomar. Det vil berre vere aktuelt å nytta avkastningsverdi der denne ligg vesentlig under substansverdi. I Rt. 2007 side 149 er vilkåra for bruk av avkastningsverdi formulert slik:

"Samla sett oppfattar eg Høyesteretts praksis slik at unntaksregelen som opnar for å byggje på avkastningsverdien, både inneheld ein bevisregel og ein materiell regel: For at avkastningsverdien skal kunne kome i betraktning, må verdien kunne bereknast med ein rimelig grad av sikkerhet. Dessutan må det være ein klar forskjell mellom substansverdien og avkastningsverdien før avkastningsverdien skal leggjast til grunn. Kor mykje lågare avkastningsverdien må vere, er imidlertid vanskelig å angi meir eksakt utover det som fylgjer av Hydro-dommen, nemlig at det må vere temmelig openbart at det i takstperioden ikkje kan reknast med lønnsam drift."

8. Særskilte skatteobjekt/skattegrunnlag

Unntaksbestemmelse med overgangsreglar frå 2019 til esktl. §§ 3 og 4

Overgangsregel til eigedomsskattelova §§ 3 og 4:

Kommunar som i skatteåret 2018 skreiv ut eigedomsskatt på verk og bruk som frametter vert rekna som nærings eigedom kan frå og med skatteåret 2019 til og med skatteåret 2024 skrive ut eigedomsskatt på eit særskilt fastsett grunnlag. Det særskilte grunnlaget skal baserast på differansen mellom eigedomsskattegrunnlaget i 2018 og 2019 som er forårsaka av at produksjonsutstyr og -installasjonar ikkje skal reknast med i grunnlaget. Dette særskilte grunnlaget skal i 2019 vere lik seks sjudelar av differansen, og reduserast med ein sjudel kvart påfølgjande år. Skattesatsen ved slik avtrappa utskriving kan ikkje vere høgare enn den som blei nytta for dei same eigedomane for skatteåret 2018.

Gjelder takst for produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjonar som tener produksjonen frå tidlegare eigedomsskattekategori «verk og bruk».

Takst for produksjonsutstyr utskrevet i 2018 for verk og bruk vert skilt frå takst for bygg og tomt for 2018 ved omtaksering, og det skrivast frå 2019 ut eigen takst for produksjonsutstyr – installasjon som tener produksjonen. Taksten nedskrives med 1/7 pr år fra 2019 og utgår frå 2025.

9. Sakkunnig nemnds takstvedtak

Sakkunnig nemnd set takstvedtak for den enkelte eigedom, ut frå ein vurdering av takstforslag frå takstmann, eventuelt fotografi av eigedommen og annan innhenta informasjon.

10. Klage

Klagefrist for alminnelig taksering eller omtaksering er 6 veker frå 01.03.20, eller frå dato skatteseddel er sendt. Syner til gjeldande kommunale vedtekter for eigedomsskatt, Kap.V.

11. Omtaksering og særskilt taksering

I perioden på 10 år mellom dei alminnelege takseringane, kan omtaksering/særskilt taksering ved endringar gjerast etter dei retningslinjene og vilkår som går fram av esktl § 8A-3, pkt 2- (nybygg, tilbygg, bygg revet, frådelingar mv) Minsteverdi for omtaksering ved påbygg/tilbygg vert sett til kr. 200 000. Ein ser minsteverdi for tilbygg/påbygg i samanheng i takstperioden, slik at fleire tilbygg som totalt overstig minsteverdien vert omtaksert. Frist for å krevja omtaksering er 1. november i året før neste skatteåret. Viser til gjeldande kommunale vedtekter for eigedomsskatt, Kap.IV.