

2015

Eiendomsskatt i Nittedal kommune – Retningslinjer for taksering av eiendommer som skal skattlegges



Sakkyndig nemnd

Nittedal kommune, 08.04.2015

Oppdatert 15.02.2022

Innhold

1	Innledning.....	2
2	Politiske rammer	3
2.1	Avgrensning av eiendomsskatteområdet.....	3
2.2	Takseringsmetode	4
2.3	Nemnder.....	4
2.4	Promillesats og bunnfradrag	5
2.5	Fritak etter eiendomskattelovens § 7	5
2.6	Hel eller delvis ettergivelse av eiendomsskatt etter § 28	5
2.7	Kommunestyrets vedtak som omhandler eiendomsskatt	5
3	Nærmere om takseringsmetode	6
3.1	Takseringsmetode for boligeiendommer med formuesgrunnlag.....	6
3.2	Takseringsmetode for alle øvrige eiendommer	7
3.3	Kriterier for omtaksering.....	11
4	Offentliggjøring av takster og skattebeløp.....	13
5	Fakturering og betaling av eiendomsskatt	13
6	Klage på eiendomsskatten?.....	14
6.1	Klage på takst basert på formuesgrunnlag fra Skatteetaten	14
6.2	Klage på takst fastsatt av sakkyndige nemnd for eiendomsskatt	15
7	Juridiske rammer for utskriving av kommunal eiendomsskatt	17
7.1	Eiendomskatteloven	17
7.2	Andre lover med relevans for innføring av eiendomsskatt.....	17
8	Hva brukes pengene til?	18

1 Innledning

Eiendomsskatt i Nittedal kommune

Nittedal kommunestyre vedtok i juni 2014 å innføre eiendomsskatt for å bevare og utvikle velferdsnivået i Nittedal.

Hvorfor eiendomsskatt?

- Vi blir stadig flere i Nittedal. Det medfører at vi i løpet av tiåret som ligger foran oss, trenger plass til 900 flere barne- og ungdomsskoleelever, 300 nye barnehageplasser i Hakadal og Rotnesområdet, får en dobling av antall eldre over 80 år – og mye mer som framkommer av kommuneplanen.
- Opprettholde et bra nivå på tjenestene. De lovpålagte tilbudene vil dessuten alltid bli prioritert, og eiendomsskatt kan derfor bidra til å unngå nedskjæringer på andre tjenester som også er viktige for befolkningen. Eksempler kan være forebyggende arbeid, støtte til idretts-, kultur- og organisasjonsliv, gratis halleie – og kvalitet i tjenestene til eldrebefolkningen utover minimumskravene i lovverket.
- Effektivisering alene er ikke nok. De siste årene har det vært gjort betydelig effektivisering av kommunen, og dette jobber vi kontinuerlig med. Ifølge NHOs kommunebarometer er vi blant de 10 prosent mest kostnadseffektive kommunene i landet – til tross for at kommunene generelt også har effektivisert seg. Det er ikke realistisk å redusere kostnadene så mye som nødvendig for å håndtere framtidige investeringer; ikke minst innenfor skole, barnehage og eldreomsorg.

Hvordan?

Det er vedtatt å bruke formuesgrunnlag fra Skatteetaten ved verdsetting av boliger der dette foreligger, jf eiendomsskattelovens § 8 C-1. For alle andre eiendommer skal verdien fastsettes ved takst.

Kommunestyret har opprettet en sakkyndig nemnd som skal vedta eiendomsskattetakstene etter forslag fra takst-/besiktigelsespersoner. Til å behandle klager over utskrivning av eiendomsskatt har kommunen valgt en egen klagenemnd.

Om dette dokumentet

Retningslinjene i dette dokumentet er utarbeidet på basis av eiendomsskattelovens bestemmelser for kommunal eiendomsskatt. I tråd med eiendomsskatteloven er noen av retningslinjene vedtatt av kommunestyret mens andre er fastsatt av sakkyndig nemnd for eiendomsskattesaker.

Retningslinjene gjelder både for innføring av eiendomsskatt i 2015 og for alle omtakseringer som kommer i perioden fram til neste alminnelige taksering.

2 Politiske rammer

Kommunestyret er vedtaksorgan for eventuell innføring av eiendomsskatt og har vedtatt valg av nemnder, godkjenning av vedtekter og utskrivning av skatten for 2022. Hvert år i forbindelse med budsjettvedtaket skal kommunestyret vedta hvorvidt, og etter hvilke regler, eiendomsskatten skal skrives ut i kommunen for det kommende skatteåret.

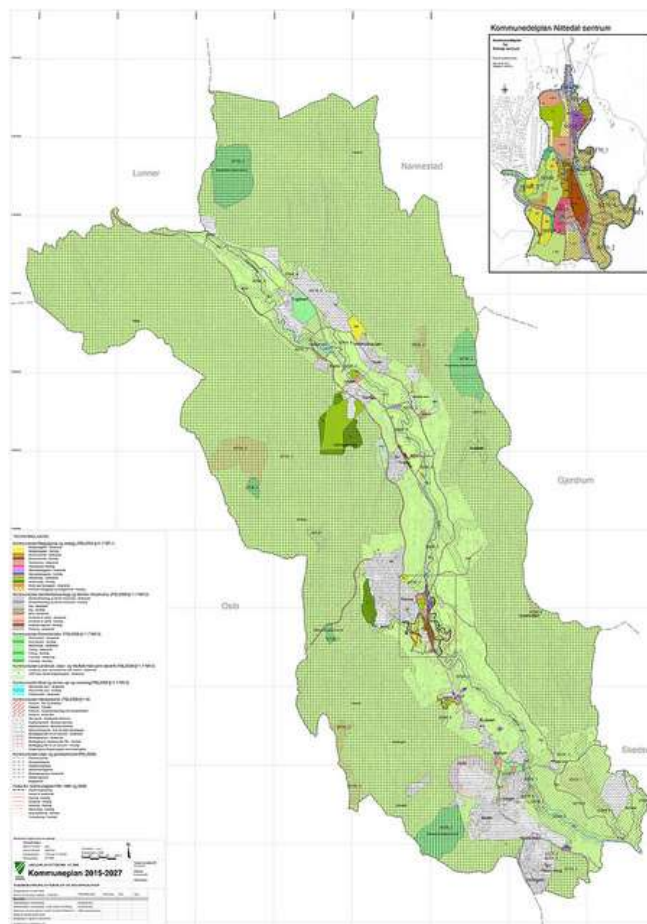
Kommunestyret har videre tatt stilling til om det skal opprettes en takstnemnd eller en sakkyndig nemnd. Ved bruk av sakkyndig nemnd, som Nittedal kommunestyre har valgt, engasjeres takstmenn/synfaringsmenn som på bakgrunn av nemndas retningslinjer befarer (inspiserer) de ulike eiendommene og legger frem forslag til takst.

2.1 Avgrensing av eiendomsskatteområdet

I medhold av eiendomsskatteformen §§ 2 og 3 skal det skrives ut eiendomsskatt for skatteåret 2022 etter følgende utskrivningsalternativ:

Faste eiendommer i klart avgrenset område som helt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang og på næringseiendom, kraftverk, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum.

«Områder som er helt eller delvis utbyggt på byvis» er av kommunestyret avgrenset til å omfatte alle områder utenfor markagrensa.



2.2 Takseringsmetode

Takseringsmetode for boligeiendommer

I medhold av eiendomsskatteloven § 8 C-1 har kommunestyret vedtatt at formuesgrunnlag fra skatteetaten skal benyttes ved taksering og utskriving av eiendomsskatt for boligeiendommer.

Formuesgrunnlaget er gjenstand for en årlig justering. Dette innebærer at eiendomsskattetaksten for boligeiendommer også vil bli justert hvert år. Finansdepartementet har presisert i lovforarbeidene at det ikke er anledning for kommunene til å justere formuesgrunnlagene.

Takseringsmetode for øvrige eiendommer

I medhold til eiendomsskatteloven § 8A-3 (1) og Nittedal kommunes eiendomsskattevedtekter takseres alle øvrige eiendommer, dvs. boliger uten formuesgrunnlag, konsesjonspliktige landbrukseiendommer, fritidseiendommer, næringseiendommer og verk & bruk («industriproduksjonseiendommer»), av sakkyndig nemnd for eiendomsskatt med støtte i faktabaserte sjablongberegninger og skjønnsmessige vurderinger basert på utvendig besiktigelse av takst-/besiktigelsespersoner.

På verk & bruk takseres i tillegg maskindelen av eiendommen. Anlegg skal regnes sammen med verket eller bruket når de hører til eller trengs til verksdriften. Arbeidsmaskiner og tilhørende elementer og ting, skal derimot ikke regnes sammen med verket eller bruket med mindre tingen er en del av selve foretaket.

2.3 Nemnder

I medhold av eiendomsskatteloven § 8 A-3 (2) og § 20 er det i Nittedal kommune oppnevnt en sakkyndig nemnd og en klagenemnd for eiendomsskatt.

Hvem vedtar eiendomsskattetakstene

I medhold eiendomsskatteloven § 8 A-3 (4) har kommunestyret valgt en sakkyndig nemnd til å verdsette eiendommer i Nittedal kommune på bakgrunn av forslag fra tilsatte befaringsmenn.

Til sakkyndig nemnd for eiendomsskatt har kommunestyret oppnevnt:

Leder: Jann Schlichting (Ap)
Nestleder: Hege Naustdal (Ap)
Medlem: Hans-Eric Arnesen (H)
Varamedlem: Knut Anton Kibsgård (Ap)
Varamedlem: Ingjerd Jahnsen Fjøsne (V)
Varamedlem: Andreas Daae-Qvale (Frp)
Varamedlem: Hege Berg Skonnord (H)

Til å behandle klager over utskrivingen av eiendomsskatt har kommunestyret i medhold av eiendomsskatteloven § 20 valgt en egen klagenemnd.

Til klagenemnd for eiendomsskatt har kommunestyret oppnevnt:

Leder: Tove Solbakken (Ap)
Nestleder: Stein-Tore Madsen (Frp)
Medlem: Ketil Nagel Eger (H)
Varamedlem: Hugo Ragnar Parr (Ap)
Varamedlem: Egil Dahl (Sv)
Varamedlem: Kim Andre Moreno Thorkildsen (Ap)

Vedtekter

Kommunestyret vedtok den 16. juni 2014 nye eiendomsskattevedtekter som setter generelle rammer for taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

2.4 Promillesats og bunnfradrag

I medhold av eiendomsskatteloven §§ 11 og 12 velger kommunestyret å ha differensierte eiendomsskattesatser. Skattesats for bolig- og fritidseiendom settes til 2,4 promille og skattesats for næringseiendom settes til 2,5 promille for 2022.

I medhold av eiendomsskatteloven §§ 11 og 13 er det innført et bunnfradrag på kr 1 200 000 av eiendomsskattetaksten for hver godkjente, selvstendige boenhet. Med godkjent boenhet menes at enheten skal være godkjent etter plan- og bygningsloven, ha egen inngang og eget kjøkken og bad. Bunnfradraget gis også til hytter.

2.5 Fritak etter eiendomsskattelovens § 7

I medhold av eiendomsskatteloven § 7 bokstav a og b er følgende eiendommer vedtatt fritatt for eiendomsskatt i 2022:

- Eiendommer som eies av organisasjoner som har allmennyttige formål
- Eiendommer av historisk verdi

2.6 Hel eller delvis ettergivelse av eiendomsskatt etter § 28

Eier kan ha rett til å få redusert eller ettergitt hele eller deler av eiendomsskatten etter § 28 dersom det foreligger særlige grunner for dette. Strengte vilkår må være oppfylt for at en eier skal få eiendomsskatten helt eller delvis ettergitt. Den 4. juni 2020 vedtok kommunestyret retningslinjer for ettergivelse og nedsettelse av eiendomsskatt.

Mer informasjon om dette finnes på kommunens nettsider.

2.7 Kommunestyrets vedtak som omhandler eiendomsskatt

De formelle vedtakene knyttet til innføringen av eiendomsskatt i Nittedal kommune ble fattet i følgende kommunestyresaker (KST-saker):

- «Utredning eiendomsskatt», KST-sak 84/14, behandlet 16.06.2014, herunder fastsettelse av:
 - Eiendomsskattevedtekter Nittedal kommune
 - Retningslinjer for eiendomsskattekontoret i Nittedal kommune
- «Valg av eiendomsskattenemnder og innskrenking av eiendomsskatteområdet», KST-sak 92/14, behandlet 01.09.2014
- «Fritak fra eiendomsskatt for skatteåret 2015», KST-sak 143/14, behandlet 15.12.2014
- «Handlingsplan 2016-2019 / Budsjett», KST-sak 141/15, behandlet 14.12.2015
- «Handlingsplan 2017-2020/Budsjett 2017», KST-sak 150/16, behandlet 19.12.2016
- «Fritak for eiendomsskatt 2017», KST-sak 148/16, behandlet 19.12.2016
- "Handlingsplan 2018-2021/Budsjett 2018», KST-sak 121/17, behandlet 18.12.2017
- «Fritak for eiendomsskatt 2018», KST-sak 115/17, behandlet 18.12.2017

- «132/19 - Budsjett 2020 / Handlingsplan 2020-2023», KST-sak 132/19, behandlet 16.12.2019
- «45/20 - Retningslinjer for utsettelse, nedsettelse og ettergivelse av eiendomsskatt», KST-sak 45/20, behandlet 4.6.2020
- «147/20 - Fritak fra eiendomsskatt for skatteåret 2021 etter § 7 a) og b)», KST-sak 147/20, behandlet 14.12.2020
- «153/20 - Budsjett 2021 / Økonomiplan 2021 - 2024 Nittedal kommune», KST-sak 153/20, behandlet 14.12.2020
- «112/21 - Fritak fra eiendomsskatt for skatteåret 2022 etter eiendomsskatteloven § 7a) og b)», KST-sak 112/21, behandlet 20.12.2021
- «119/21 - Budsjett 2022 / Økonomiplan 2022-2025 Nittedal kommune», KST-sak 119/21, behandlet 20.12.2021

Kommunestyrets årlige vedtak om videreføring av eiendomsskatt

Kommunestyret fatter i forbindelse med den årlige budsjettbehandlingen nytt vedtak om å videreføre eiendomsskatt for det etterfølgende år. Kommunestyret kan i den forbindelse endre eiendomsskatteområdet, skattesats og/eller størrelse på bunnfradraget. (Jf. eiendomsskatteloven § 10)

3 Nærmere om takseringsmetode

3.1 Takseringsmetode for boligeiendommer med formuesgrunnlag

Formuesgrunnlag fra skatteetaten – verdifastsettelse

Formuesgrunnlaget fra skatteetaten baserer seg i motsetning til en alminnelig taksering av boliger ikke på en befaring av hver enkelt eiendom, men på årlige beregnede kvadratmetersatser fra Statistisk Sentralbyrå, hvor det tas hensyn til:

- boligtype (enebolig, leilighet eller småhus)
- opprinnelig byggeår
- boligens areal (primærrom)
- boligens geografiske beliggenhet og markedspriser i det enkelte område

Sekundære rom (S-rom) er ikke med i arealberegningen. Altså vil arealer til garasje, uinnredet loft og kjellerrom, boder og andre oppbevaringsrom ikke tas med ved beregningen av formuesverdien. Individuelle egenskaper ved boligeiendommen, som utsikt, tomtestørrelse, etasje, innvendig standard mv, tas ikke direkte med i vurderingen for den enkelte eiendom. En del av de individuelle variasjonene i boligens markedsverdier vil følgelig ikke fanges opp av dette verdsettningssystemet.

For at eiendomsskatt ikke skal kunne skrives ut på verdier som overstiger 100 % av markedsverdi, har Finansdepartementet fastsatt at kommunene skal bruke en obligatorisk reduksjonsfaktor for boliger som takseres etter den nye metoden. Formuesgrunnlagene som er ment å tilsvare markedsverdier skal nedjusteres for samtlige boliger. For skatteåret 2022 har Finansdepartementet fastsatt reduksjonsfaktoren til 0,7.

Eiendomsskattegrunnlaget for boliger med formuesgrunnlag fra Skatteetaten endres i takt med at formuesgrunnlaget endres. (Jfr eiendomsskatteloven § 8C-1 og § 9) I tillegg til eventuelle endringer i

formuesgrunnlaget som følge av oppretting av innmeldte feil i grunnlagsdataene, blir formuesgrunnlaget gjenstand for en årlig stering. Dette innebærer at eiendomsskattetaksten for boligeiendommer med formuesgrunnlag også vil bli justert hvert år.

Departementet har presisert i lovforarbeidene at det ikke er anledning for kommunene til selv å justere formuesgrunnlagene.

Eiendomsskattetaksten regner du ut slik:

- For primærbolig (= der du er folkeregisterregistrert pr 1. januar): Ligningsverdi x 4 x 0,7
- For sekundærbolig (= alle andre boliger): Ligningsverdi x 2 x 0,7.

Spesielt om borettslag

Taksering av borettslagsleiligheter gjøres på samme måte som selveide eller andelseide leiligheter. Borettslaget faktureres imidlertid samlet for alle borettslagsandelene. Grunnen til dette er at kommunen ikke har oversikt over hvem som til en hver tid er eier av den enkelte borettslagsandel. Samlet faktura sendes til borettslagets forretningsfører som fordeler kostnaden på andelseierne.

Et unntak fra dette er de kommunalt eide borettslagsandelene. Siden alle kommunalt eide eiendommer automatisk er fritatt for eiendomsskatt (jf. eiendomsskatteloven § 5), er også alle kommunalt eide borettslagsandeler fritatt for eiendomsskatt og det gis da heller ikke bunnfradrag for disse boenhetene.

3.2 Takseringsmetode for alle øvrige eiendommer

Hvilke eiendommer skal kommunen selv takser

- Boliger uten formuesgrunnlag
- Våningshus og boliger på konsesjonspliktige landbrukseiendommer
- Fritidsboliger (kun de utenfor Marka)
- Næring
- Sammensatte eiendommer (Bolig eller konsesjonspliktig landbruk og næring eller verk og bruk på samme eiendom)

Besiktigelse

Alle eiendommer skal befares fra utsiden av erfarne besiktigelsespersoner med takstfaglig kompetanse. Dette vil foregå fortløpende i perioden frem til sakkyndig nemnd har fattet et takstvedtak for alle eiendommer som skal omfattes av eiendomsskatten.

Takseringsregler

For å sikre mest mulig likebehandling, har sakkyndig nemnd utarbeidet rammer og retningslinjer for befarings- og taksering av enkelte eiendommer.

Rammene er retningsgivende. Takst-/besiktigelsespersonene kan avvike fra rammene ved befarings- og taksering. Dette skal i så tilfelle begrunnes særskilt.

Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, samt boligtype, BRA bruks(areal), geografisk beliggenhet og alder.

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt indre faktor)
- Forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt ytre faktor)

Sjablongverdier

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig eiendomsskattenemnd sjablongverdier, etasjefaktorer og sonefaktorer til de ulike eiendomsgruppene som vist nedenfor.

Eneboliger/våningshus/småhus

Som skatteetatens sjablong inkluderes tomt og garasje i kvadratmeterprisen. Kvadratmeterprisen for bolig og småhus settes til kr 24 300. Kvadratmeterpris for kjellerarealer settes til kr 0 på samme måte som hos Skatteetaten. For øvrig brukes samme etasjefaktor (1,0) for alle øvrige etasjer.

Leiligheter

For leiligheter hvor det mangler formuesgrunnlag legges det opp til en tilnærming til Skatteetatens sjablong så langt dette er mulig. Kvadratmeterpris settes til kr 28 850 som vist nedenfor.

Reduksjonsfaktorer for alder og størrelse per boligtype:

Indre faktor brukes for å redusere kvadratmeterpris i forhold til størrelse og byggeår. Følgende graderinger brukes:

Enebolig			Småhus			Leilighet		
m2 pris	24 300		m2 pris	24 300		m2 pris	28 850	
Årsperiode	Alders-faktor	(m2 pris)	Årsperiode	Alders-faktor	(m2 pris)	Årsperiode	Alders-faktor	(m2 pris)
2004 - 2013	1	24 300	2004 - 2013	1	24 300	2004 - 2013	1	28 850
1994 - 2003	0,89	21 627	1994 - 2003	0,91	22 113	1994 - 2003	0,87	25 100
1979 - 1993	0,82	19 926	1979 - 1993	0,85	20 655	1979 - 1993	0,78	22 503
1250 - 1978	0,81	19 683	1250 - 1978	0,85	20 655	1250 - 1978	0,8	23 080
m2 spenn	Størrelsesfaktor	(m2 pris)	m2 spenn	Størrelsesfaktor	(m2 pris)	m2 spenn	Størrelsesfaktor	(m2 pris)
0-55	1,4	34 020	0-45	1,3	31 590	0-55	1,1	3 735
56-70	1,3	31 590	46-55	1,2	29 160	56-75	1	28 850
71-90	1,2	29 160	56-70	1,1	26 730	76-120	0,9	25 965
91-115	1,1	26 730	71-95	1	24 300	121-200	0,8	23 080
116-150	1	24 300	96-130	0,9	21 870	201-350	0,7	20 195
151-200	0,9	21 870	131-175	0,8	19 440			
201-280	0,8	19 440	176-255	0,7	17 010			
281-400	0,7	17 010	256-350	0,6	14 580			
401-600	0,6	14 580						

Nedre grense for taksering av tilleggsparseller

Grensen settes til 400 m², men det brukes skjønn for å vurdere om det er mulig å selge parsellen som boligtomt. Ved tvil vurderes dette i sakkyndig nemnd.

Boligtomter (ubebygde eller der utbygging pågår)

I regulert område: Grunnsats for standard boligtomt (600 m²) 2 000 kr/m² + tillegg for overskytende areal 900 kr/m².

Fritidsbolig

Kvadratmeterprisen for fritidsbolig settes til kr 12 500 kr/m². Kvadratmeterpris for kjellerarealer settes til kr 0 på samme måte som hos Skatteetaten.

På fritidseiendommene gis tomten en egen verdi. Kvadratmeterprisen for de første 600 m² av hyttetomten settes til 250 kr/m² og kvadratmeterprisen for overskytende areal settes til 50 kr/m². For hytter på bolig-/landbrukseiendommer tillegges hver hytte en tomt på 600 m² der dette virker rimelig.

Tomtepriser på bolig-/hytteeiendommer i LNF-områder

Ubebygde bolig-/hytteeiendommer som ligger i områder avsatt til landbruk, natur og friluftsliv (LNF-områder) i kommuneplanen har i realiteten en svært lav markedsverdi. Det er fordi det ofte ikke gis tillatelse til å bebygge slike eiendommer. Denne usikkerheten gjør at sakkyndig nemnd har valgt å sette ned kvadratmeterprisen på slike tomter til et nivå som tilsvarer prisen på jordbruks- eller skogbruksarealer. På slike eiendommer settes derfor kvadratmeterprisene som følger:

- Bolig-/Hyttetomter som er fradelt fra dyrka mark: kr 10
- Bolig-/hyttetomter som ligger i utmarksområder: kr 5

Garasjer

For hytter, boliger og våningshus regnes garasje som inkludert i boligtaksten på samme måte som hos Skatteetaten.

Landbrukseiendommer

Hvis eiendommen har over 25 000 m² (25 dekar) dyrket mark eller er totalt sett over 100 000 m² (100 dekar), regnes den som konsesjonspliktig. Boligene på de øvrige landbrukseiendommene som er under konsesjonsgrensene takseres på samme måte som andre boligeiendommer.

Ved takseringen av boliger på konsesjonspliktige landbruk tas det hensyn til at slike boliger som regel får en noe lavere verdi i en konsesjonstakst enn om boligen hadde ligget på en fradelt boligeiendom.

Reduksjonsfaktor for konsesjonspliktige landbrukseiendommer

En sammenligning av konsesjonstakster som er utarbeidet i de senere årene med faktiske omsetningstall for tilsvarende fritt omsatte boliger, viser at våningshus/boliger på landbrukseiendommer verdsettes ca 10 % lavere enn tilsvarende boliger som ligger på fradelte boligeiendommer. Reduksjonsfaktor for konsesjonspliktig landbruk settes derfor til 0,9 i hele kommunen.



Næringseiendommer, verk og bruk

For næringsbygg gjelder følgende kvadratmeterpriser:

- Barnehage	kr 10 000 pr m ²
- Kontor	kr 10 000 pr m ²
- Kiosk	kr 10 000 pr m ²
- Forretning	kr 8 000 pr m ²
- Restaurant	kr 7 000 pr m ²
- Selskapslokaler	kr 4 000 pr m ²
- Idrettsbygg	kr 5 000 pr m ²
- Skogskoie	kr 7 000 pr m ²
- Industri/Produksjon	kr 5 000 pr m ²
- Lager	kr 3 000 pr m ²
- Svært høye høytlager	kr 8 000 pr m ²
- Høytlager	kr 4 000 pr m ²
- Brakke	kr 4 000 pr m ²
- Næringsgarasjer	kr 3 000 pr m ²
- Plasthaller	kr 1 000 pr m ²

For ferdig opparbeidet tomt settes en kvadratmeterpris på kr 1 100 pr m² og for ikke opparbeidet tomt kr 800 pr m².

Tomtepriser på næringseiendommer som ligger i områder avsatt til landbruk, natur og friluftsliv (LNF-områder) i kommuneplanen settes kvadratmeterprisene som følger:

- Opparbeidet næringsareal på konsesjonspliktig jordbrukstomt:	kr 310
- Annet næringsareal på konsesjonspliktig jordbrukstomt:	kr 10
- Opparbeidet næringsareal på andre LNF-tomter:	kr 305
- Ikke opparbeidet næringsareal på andre LNF-tomter:	kr 5

For å justere for standard og beliggenhet vurderes tomt og bygninger fra 0,4 til 1,4 i ytre faktor. Takstmannen må bruke sjablongen slik at forsiktig antatt markedsverdi oppnås ut i fra kjente leieverdier i området.



Festetomter

For festetomter med påstående bygning skrives eiendomsskatten ut på eieren av bygningen. Kommunen har ingen oversikt over private festeavtaler og følger derfor denne hovedregelen.

Indre faktor

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

Ytre faktor

Ytre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold rundt eiendommen. Eksempler kan være plassering, veiadkomst, trafikale forhold, spesielle naturgitte forhold eller andre spesielle forhold.

3.3 Kriterier for omtaksering

Eiendomsskattegrunnlaget for boliger med formuesgrunnlag fra Skatteetaten endres i takt med at formuesgrunnlaget endres. (Jf. eiendomsskatteloven § 8C-1 og § 9)

Eiendomsskattegrunnlaget for øvrige eiendommer står fast i 10 år dersom det ikke foreligger en særskilt grunn for å endre dette. (Jf. eiendomsskatteloven § 8A-3 (5) og (6))

Takstene skal være basert på situasjonen på eiendommen per 1. januar i det aktuelle skatteåret. Når det skjer store endringer på en eiendom skal taksten derfor justeres i tråd med endringene. Det vil si eiendommen skal da takseres på nytt (=omtakserses).

Kriteriene for omtaksering er:

- Tomtegrunnen har blitt delt eller sammenføyd med annen tomtegrunn
- Bygninger på eiendommen er revet eller brent
- Det er oppført nye bygninger eller oppført tilbygg/påbygg på eiendommen
- Eiendommen har blitt seksjonert eller re-seksjonert

- Det har skjedd andre endringer som har endret verdien av eiendommen sammenlignet med andre eiendommer
- Eiendommen har fått godkjent bruksendring



4 Offentliggjøring av takster og skattebeløp

Brev til alle eiere

Melding om vedtatt eiendomsskattetakst og skattebeløp sendes til den som er registrert som eier/fester av eiendommen i grunnboka. Der det er flere eiere sendes vedtaket til den som står oppført først på lista, men alle har klagerett på vedtaket. Hvis noen sitter i uskiftet bo uten at noen representerer boet, vil navnet til den avdøde eier fortsatt stå oppført som eier av eiendommen/seksjonen.

Fakturaen for eiendomsskatt blir sendt til eierrepresentanten/regningsmottakeren som står på melding om vedtak.

Offentliggjøring i form av utlagt liste på rådhuset i 6 uker (offentlig ettersyn)

Jf. eiendomsskatteloven § 15 skal det utarbeides en offentlig eiendomsskatteliste.

Eiendomsskattekonserntentem sørger for at det føres eiendomsskatteliste som skal inneholde opplysninger om alle skattlagte faste eiendommer. Den offentlige eiendomsskattelisten viser blant annet eiendommens adresse, gårdsnummer, bruksnummer, festenummer, seksjonsnummer, fastsatt eiendomsskattetakst og årlig skattebeløp.

En tilleggssliste skal inneholde opplysninger om eiendommer som er helt eller delvis fritatt etter eiendomsskatteloven § 7.

Eiendomsskattelisten blir lagt ut til offentlig ettersyn på rådhuset i 6 uker.

5 Fakturering og betaling av eiendomsskatt

Fakturering av eiendomsskatten

Eiendomsskatten faktureres i tre terminer med forfall 1. juni, 1. oktober og 1. desember.

Faktura sendes til registrert regningsmottaker på eiendommen.

Fakturering av eiendomsskatt til borettslag

Borettslag mottar en samlet regning pr termin for hele borettslaget. Beløpet blir som regel fordelt på andelseierne i borettslaget av forretningsførerem for borettslaget. Kostnaden blir ofte tatt med i beregningen av felleskostnadene for borettslaget og fordelt på andelseierne gjennom en heving av den månedlige husleia.

Betaling av eiendomsskatt

Eiendomsskatten skal betales selv om du har klaget på eiendomsskattetaksten.

6 Klage på eiendomsskatten?

Klagefrist

Klagefristen er seks uker etter du mottar eiendomsskatteseddel om eiendomsskatt fra kommunen.. Det kan klages hvert år, forutsatt at det ikke er klaget på samme forhold tidligere.

Du må betale selv om du klager

Tilsendt faktura må betales selv om du klager. Får du medhold refunderes overskytende beløp med renter.

6.1 Klage på takst basert på formuesgrunnlag fra Skatteetaten

Utvidet klagefrist første år

Klagefristen for likningsverdi i selvangivelsen for 2013 er utvidet i 2015. Fristen er seks uker etter du mottar eiendomsskatteseddel om eiendomsskatt fra kommunen. Denne fristen for å klage på likningsverdien gjelder kun det første året eiendomsskatten skrives ut basert på Skatteetatens boligverdier.

Hvem klager du til?

Dersom boligverdien er feil, skal klagen sendes til Skatteetaten. Skatteloven har bestemmelser om hvordan og hva man kan klage på. Klagebehandling følger Skatteetatens regelverk.

Klager på tilordning av bunnfradrag og fritak for nybygde boliger sendes skriftlig til kommunen. Boligeiere må også rette eventuelle spørsmål eller søknader om nedsettelse og ettergivelse av eiendomsskatt til kommunen.

Hva kan det klages på?

Boligverdien er feil

Dersom du mener boligverdien er feil, må du først kontrollere opplysningene Skatteetaten har om din bolig:

- P-ROM (areal)
- Byggeår
- Boligtype

Dersom P-ROM (areal), byggeår eller boligtype er feil kan dette endres ved å endre opplysningene i skattemeldingen. Det er ikke lenger nødvendig å klage til Skatteetaten.

Boligopplysningene er riktige, men boligverdien er feil

Boligverdien er Skatteetatens anslag på markedsverdi og fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, samt boligtype, P-ROM (areal), geografisk beliggenhet og alder. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget.

Det betyr at den anslåtte kvadratmeterprisen blir et gjennomsnitt i ditt område. Dersom boligen din for eksempel ligger ved sjøen og er nylig oppusset kan boligverdien være for lav, mens hvis boligen for eksempel ligger mindre sentralt i området kan boligverdien være for høy.

Når kan jeg klage på boligverdien?

Skatteloven sier det er ligningsverdien man kan klage på for å endre boligverdien, og bare hvis ligningsverdien for boligen du eier og bor i (primærboligen) er mer enn 30 prosent av markedsverdien. For primærboligen skal ligningsverdien utgjøre 25 prosent av markedsverdien. For sekundærboliger, som er boliger du eier men ikke er registrert bosatt i, skal ligningsverdien utgjøre 60 prosent og du kan klage dersom den er mer enn 72 prosent av markedsverdien.

Eksempel:

Skatteetatens boligverdi for boligen du eier og bor i er 2 millioner kroner, men du kan dokumentere at markedsverdien er 1,4 millioner kroner.

- Skatteetatens fastsatte ligningsverdi finner du på selvangivelsen for 2015. I dette eksempelet er den kr 500 000
- Ligningsverdi i prosent av dokumentert markedsverdi: $500\ 000/1\ 400\ 000 \times 100 = 35,7$ prosent.

Dermed kan du klage siden ligningsverdien overstiger 30 prosent av markedsverdien.

Hvordan klager du?

Du kan kreve å få satt ned ligningsverdien ved å klage på likningen. Du må kunne dokumentere markedsverdi, enten ved takst, verddivurdering fra megler, eller observerbar omsetningsverdi.

Ved endring av markedsverdi, kan aktuell dokumentasjon være:

- takst
- prisvurdering av megler

Alternativ dokumentasjon kan være kjøpekontrakt eller lignende der salgssummen framgår.

Markedsverdien kan også dokumenteres ved å fremlegge salgssummen for en tilnærmet lik bolig i samme område. Dokumentasjonen vil da typisk bestå av prospekter mv. som viser at det dreier seg om tilnærmet like boliger, og pristall hentet fra Finn.no eller lignende.

Dokumentasjonen eller grunnlaget må skrive seg fra tiden etter 1. juli i inntektsåret, for at det skal kunne ha virkning ved neste likning.

Dokumentasjonen sendes inn sammen med klagen. Hvis man endrer markedsverdien i selvangivelsen skal dokumentasjon ikke sendes inn sammen med selvangivelsen, men kun på forespørsel fra Skatteetaten.

Kontaktinformasjon

Skatteetaten

www.skatteetaten.no

Telefon: 800 80 000

6.2 Klage på takst fastsatt av sakkyndige nemnd for eiendomsskatt

Hvem kan klage?

Både du som er eier av en eiendom og formannskapet har klageadgang på takster fastsatt av sakkyndig nemnd for eiendomsskattesaker.

Hvem klager du til?

Klager på takster fastsatt av sakkyndig nemnd sendes til Nittedal kommune.

Hva kan det klages på og hvordan klager du?

Du kan kreve å få satt ned eiendomsskattetaksten dersom den er klart høyere enn markedsverdien for eiendommen. Du må kunne dokumentere markedsverdi, enten ved takst, verdivurdering fra megler, eller observerbar omsetningsverdi.

Ved endring av markedsverdi, kan aktuell dokumentasjon være:

- takst
- prisvurdering av megler

Alternativ dokumentasjon kan være kjøpekontrakt eller lignende der salgssummen framgår. Markedsverdien kan også dokumenteres ved å fremlegge salgssummen for en tilnærmet lik bolig i samme område. Dokumentasjonen vil da typisk bestå av prospekter mv. som viser at det dreier seg om tilnærmet like boliger, og priser hentet fra Finn.no eller lignende.

Klagen sendes til Nittedal kommune enten på e-post eller pr brev. Klagen må inneholde opplysninger om eiendommens gårds- og bruksnummer. Sammen med klagen sendes dokumentasjon på at eiendomsskattetaksten er høyere enn markedsverdi.

Dersom klagen gjelder antall boenheter kan du ta kontakt med eiendomsskattekontoret for nærmere opplysninger.

Hvem behandler klagen?

Klagen behandles først i sakkyndig nemnd. Hvis klagen blir tatt til følge, endres taksten. Ved avslag går klagen videre til klagenemnd for eiendomsskattesaker.

Feil og feilretting

Dersom sakkyndig nemnd har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Feil i faktagrunnlag korrigeres av administrasjonen. Administrasjonen varsler klager i disse tilfellene.

I saker der det blir påvist feil i faktagrunnlaget, for eksempel feil antall bunnfradrag, kan administrasjonen selv korrigere eiendomsskatten og gi svar til klageren om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klageren får da ny frist for å klage på den korrigerte taksten.

Eiendomsskattekontoret har adgang til å rette feil ved den enkelte skatteutskrivning også etter at utskrivingsfristen er utløpt. Rettingsadgangen gjelder både faktiske feil og feil rettsanvendelse.

Dersom det i strid med eiendomsskatteloven ikke er skrevet ut eiendomsskatt på skattepliktig eiendom, eller det er skrevet ut feil skatt, kan utskrivningen av skatten rettes. Dersom eiendomsskatten settes opp, må rettingen foretas innen 1. mars i året etter utskrivningen, med mindre feilen har sammenheng med at eier har brutt plikten til å medvirke til befarings eller gi opplysninger etter § 31, kan utskrivningen rettes innen 3 år fra utgangen av skatteåret, jf. eiendomsskatteloven § 17. Det samme gjelder dersom det ikke er skrevet ut skatt, eller det er skrevet ut for høy skatt.

Behandling av klager

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eierne. Behandlingen av takster skal ha et sterkt kvalitetsfokus.

Klager skal først behandles av sakkyndig nemnd. Sakkyndig nemnd skal kort begrunne vedtakene.

I saker der sakkyndig nemnd tar klagen til følge, skal klager varsles og gis nye seks uker frist til å klage på ny takst. Dersom sakkyndig nemnd gir delvis medhold eller ikke medhold skal klagen sendes til klagenemnda for eiendomsskatt for endelig avgjørelse.

Klagenemnda avgjør om det er behov for å befare eiendommene som den skal behandle. Klagenemnda kan vurdere alle sider av saken. Klagenemnda kan beholde taksten eller sette taksten opp eller ned. Klagenemnda skal kort begrunne vedtakene. Saker som er avgjort av Klagenemnda kan bare prøves rettslig.

Kontaktinformasjon

Eiendomsskattekonsulenten

Telefon: 67 05 90 00

Besøksadresse:

Rådhuset i Nittedal, Rådhusveien 1.

Postadresse:

Nittedal kommune

Eiendomsskattekonsulenten

Postboks 63

1483 HAGAN

Hjemmeside:

www.nittedal.kommune.no/eiendomsskatt

E-post:

eiendomsskatt@nittedal.kommune.no



7 Juridiske rammer for utskriving av kommunal eiendomsskatt

Innføringen av eiendomsskatt er først og fremst regulert av eiendomsskatteloven og må dessuten følge visse bestemmelser i kommuneloven, forvaltningsloven, offentlighetsloven og ligningsloven.

7.1 Eiendomsskatteloven

Eiendomsskatteloven gir blant annet føringer for verdifastsettelsen, kommunestyrets, formannskapet, nemndenes og eiendomsskattekontorets roller og myndighet, fritaksbestemmelser, klageregler osv.

Dersom du ønsker tilgang til hele loven kan du finne det som et eget vedlegg på kommunens hjemmeside eller bruke følgende link til lovdata:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1975-06-06-29?q=eiendomsskatteloven>

7.2 Andre lover med relevans for innføring av eiendomsskatt

Forvaltningsloven gir regler for forhold som habilitet, taushetsplikt, krav til saksbehandlingen, krav til enkeltvedtak, krav til klagebehandlingen osv

§ 29. Forvaltningslova gjeld for førehaving av eignedomsskattesaker med dei særskilde reglane som er gitt i denne lova.

Reglane i likningslova § 3-13 om teieplikt gjeld på tilsvarande måte for tenestemenn og nemndmedlemmer som er med på å skriva ut eignedomsskatt i staden for reglane om teieplikt i forvaltningslova.

Forvaltningslova § 11 d andre ledd andre punktum gjeld ikkje for tenestemenn som tar del i synfaring i samband med taksering.

Forvaltningslova § 24 gjeld ikkje for den årlege utskrivinga av eignedomsskatt.

Forvaltningslova § 25 gjeld ikkje for vedtak om takst eller overtakst. I staden for gjeld eit krav om stutt grunngjeving for avgjerda.

Forvaltningslova § 36 gjeld ikkje i eignedomsskattesaker. Reglane om dekning av sakskostnader i likningslova § 9-11 gjeld på tilsvarande måte i eignedomsskattesaker.

Ligningsloven gir regler for taushetsplikt i eiendomsskattesaker

Likningslova § 3-13:

”1. Enhver som har eller har hatt verv, stilling eller oppdrag knyttet til ligningsforvaltningen, skal hindre at uvedkommende får adgang eller kjennskap til det han i sitt arbeid har fått vite om noens formues- eller inntektsforhold eller andre økonomiske, bedriftsmessige eller personlige forhold. Den som tiltrer verv, stilling eller oppdrag skal avgi skriftlig erklæring om at han kjenner og vil overholde taushetsplikten”

Offentlighetsloven gir regler og grenser for offentliggjøring av forvaltningens saksbehandling, møteoffentlighet og berørte parters innsynsrettigheter i saker som omhandler dem.

Spesielt om møteoffentlighet:

Skattetakstnemndene er undergitt reglene i kommuneloven. Det følger av kommuneloven § 31 at møter i folkevalgte organer er offentlige, med mindre annet følger av lovbestemt taushetsplikt. Takstnemndene er underlagt taushetsplikt i medhold av eiendomsskatteloven § 29, jf ligningsloven § 3-13. Finansdepartementet har derfor lagt til grunn at møter i takstnemndene etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 ikke er offentlige.

8 Hva brukes pengene til?

Vi innfører eiendomsskatt i Nittedal kommune for å opprettholde et bra nivå på tjenestene. De lovpålagte tilbudene vil alltid måtte bli prioritert, og eiendomsskatt kan derfor bidra til å unngå nedskjæringer på andre tjenester som også er viktige for befolkningen. Eksempler kan være forebyggende arbeid, støtte til idretts-, kultur- og organisasjonsliv, gratis halleie – og kvalitet i tjenestene til eldrebefolkningen utover minimumskravene i lovverket.

Følg med på bruken

Inntektene fra eiendomsskatten blir forbeholdt formålene nevnt ovenfor, og det blir framlagt jevnlig rapporter om bruken. Følg med på kommunens nettsider.

