

Sel kommune

Utvidelse av Eiendomsskatt til å gjelde hele kommunen med
virkning fra 01.01.2010

Lov av 6. Juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunane
(eiendomsskattelova)

- 1,0 Bakgrunn
- 2,0 Vedtak
 - o 2,1 Kommunestyrets vedtak
 - o 2,2 Skattetakstvedtekter
 - o 2,3 Retningslinjer før taksering
- 3,0 Rammer og retningslinjer
 - o 3,1 Nivå
 - o 3,2 Skattesats
 - o 3,3 Bunnfradrag
 - o 3,4 Takstgrunnlag-skattegrunnlag
 - o 3,5 Jord – og skogbruk
 - o 3,6 Setrer
 - o 3,7 Taksering- valg av metode
 - o 3,8 Besiktigelse
 - o 3,9 Informasjon og kommunikasjon
- 4,0 Sjablonger
 - o 4,1 Sjablonger for eneboliger og våningshus
 - o 4,2 Sjablonger for fritidsboliger
- 5,0 Innkomne brev og merknader
- 6,0 Vedlegg

1,0 Bakgrunn:

E-SKATT I SEL KOMMUNE

Sel kommune har siden 1967 skrevet ut e-skatt for bymessig område – Otta m/omegn. I 2003 ble det foretatt alminnelig taksering (omtaksering for alle eiendommer som da gjelder i 10 år framover) for skatteområdet som da var Otta m/omegn, Dahle, Selsverket og Sandbumoen. 2003-nivået vil da være gjeldende for all nytaksering framover inntil neste alminnelige taksering finner sted.

I 2007 ble e-skatteloven § 3 endret slik at kommunestyret kan velge å skrive ut e-skatt for faste eiendommer i hele kommunen.

Sel kommunestyre vedtok i møte 22.09.08 å utvide området for eiendomsskattelegging til å gjelde hele kommunen med virkning fra 2009.

Dette vedtaket ble endret av Sel kommunestyre den 15.06.09 som da gjorde følgende vedtak:

2,1 Vedtak:

1. Sel kommunestyre vedtar å reversere innføring av eiendomsskatt utenfor Otta-området i 2009, jfr. vedtak 22.09.08 i sak 61/08.
2. Med bakgrunn i vedtak i Sel kommunestyre 22.09.08 sak 61/08, og med hjemmel i eiendomsskattelovens § 2, innføres eiendomsskatt i hele kommunen med virkning fra 2010.
3. Kommunestyret ber administrasjonssjefen og takstnemnda for eiendomsskatt umiddelbart å starte arbeidet med å forberede taksering av eiendommer utenfor Otta-området.
4. Administrasjonssjefen gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler.
5. Kommunestyret ber takstnemnda foreta en gjennomgang av vedtektene for taksering av eiendomsskatt og vurdere behov for endringer i vedtektene. Det fremmes sak for kommunestyret.
6. Kommunestyret opphever vedtaket fra 18.05.09, v/Jan Olav Solstad, Ap, knytta til gjennomgang i kontrollutvalget av eiendomsskatt.

2,2 Skattetakstvedtekter

Som utgangspunkt for takseringen gjelder Sel kommunes skattetakstregler vedtatt av kommunestyre 07.04.03. Det presiseres følgende:

- Eiendomsskattelovens minimum klagefrist er 3 uker. I skattetakstvedtektene § 3-1 står det 4 uker. I forbindelse med utvidelsen velges å nytte skattetakstvedtektenes bestemmelse om 4 uker for at eiendomsbesittere skal få best mulig anledning til å følge opp.
- Vedlegg: Skattetakstvedtekter.

2,3 Retningslinjer før taksering

Retningslinjer før taksering vedtatt av takstnemnd i møte 18.06.03 blir erstattet av retningslinjer vedtatt av skattetakstnemnd i møte 26.08.09.

Vedlegg:

- Retningslinjer før taksering 18.06.03

3,0 Rammer og retningslinjer

3,1 Nivå

Siden Sel kommune avholdt alminnelig taksering i eksisterende skatteområde i 2003, har Sel kommunestyre nå valgt å taksere eiendommene i det utvidede området og det er dermed prisnivået fra siste alminnelige taksering – dvs 2003 – som skal gjelde. Men det er eiendommens status på taksttidspunktet som er grunnlaget for takseringen.

3,2 Skattesats

Skattesatsen bestemmes årlig av kommunestyret i budsjettvedtak for neste år. E-skatteloven § 13 sier at skattesatsen kan være fra 2 o/oo til 7 o/oo. Første året en kommune skriver ut slik skatt skal den begynne på 2 o/oo. Dette gjelder likevel ikke når en kommune utvider områdene. De nye områdene kan da pålegges skatt etter de satser som er gjeldende ellers i kommunen.

For 2009 er skattesatsen 5 o/oo.

3,3 Bunnfradrag

Kommunestyret bestemmer hvert år bunnfradragets størrelse i det årlige budsjettvedtaket. Bunnfradrag gis for boliger og fritidsboliger/hytter. Det gis ett bunnfradrag pr. bruksnummer uavhengig om det er en eller flere bygninger på eiendommen. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet.

For 2009 er bunnfradraget kr. 400.000,-.

3,4 Takstgrunnlag – Skattegrunnlag

Takstgrunnlaget fastsettes av takstnemnda etter forslag fra oppnevnt takstmann.

Ifølge e-skattelovens § 33 er det flere §§ som ennå ikke er iverksatt. Lovens § 8 som sier at det er ligningsverdien som også er skattegrunnlag, er ennå ikke iverksatt. (En eiendoms ligningsverdi vil normalt ikke overstige 30% av eiendommens markedsverdi).

Inntil e-skattelovens §§ om verdsettelse m.m. blir iverksatt skal reglene i byskatteloven fra 18.08.1911 fortsatt gjelde mht taksering, fastsetting av grunnlaget for e-skatt, og klage over dette. Dette betyr igjen at ved taksering skal eiendommens takstverdi ansettes til det beløp som eiendommen antas å kunne oppnå under vanlige omsetningsforhold ved fritt salg.

3,5 Jord- og skogbruk

Jord- og skogbruk er fritatt for utskriving av eiendomsskatt med unntak av bolighus/våningshus med tillegg av ett mål tomt.

Freda bygninger er likevel unntatt fra beskatning, jmf. vedtak i Sel formannskap av 19.05.09 sak 56/09.

3,6 Setrer

Setrer er fritatt via unntaket for jord- og skogbruk. Setrer som ikke lenger drives som seter skal beskattes.

3,7 Taksering- valg av metode

Kommunen har valgt å videreføre metoden for taksering som brukt ved alminnelig taksering i 2003 i henhold til skattetakstregel § 2-3. Til grunn for taksering legges:

- Fakta om eiendommen
- Vurdering av eiendommen

Det er utarbeidet sjablonger for taksering av eneboliger, våningshus og fritidseiendommer.

3,8 Besiktigelse

Skattetakstregel § 2-2 krever at eiendommen skal besiktes og selve besiktelsen minimum og som hovedregel må være utvendig befaring.

3,10 Informasjon og kommunikasjon

Informasjon

For arbeidet med eiendomskatt gjelder følgende:

- Alt arbeid i skattetakstnemnd er offentlig, unntatt behandling av takster
 - Sel kommunes vedtak om meroffentlighet
 - Forvaltningslovens bestemmelse om informasjon og varsling
 - Skattetakstreglene §§
- § 2-2 Befaring
Eiendommens eier eller fullmektig skal varsles med minst en ukes varsel slik at vedk. gis anledning til å være tilstede.
 - § 2-4 Utleggelse og kunngjøring
Ved alminnelig taksering utlegges liste over samtlige takster til offentlig ettersyn i 4 uker. Det kunngjøres i lokalpresse når og hvor utleggelsen skjer. Kunngjøringen skal inneholde opplysninger om klagefrist og hvor klage skal sendes.

Kommunikasjon

Skattetakstnemnda mener at god kommunikasjon med eiendomsbesitterne kan bidra til riktige takster og bedre forståelse for takseringsarbeidet. Det må fokuseres på god og riktig kommunikasjon. Virkemiddel for å oppnå god kommunikasjon anses:

- Sel kommunes internettsider
- Lokalaviser
- Lokalradio
- Brev ut til den enkelte eiendomsbesitter
- Velforeningers internettsider
- Henvendelser på rådhuset

4,1 Sjablonverdier for eneboliger

Sjablongverdier for eneboliger er fastsatt ved alminnelig taksering i 2003. Eiendomsskatteloven tillater ikke at en nytter ulike sjablonger i ulike deler av kommunen. En kan likevel vedta tilleggsfaktorer for den delen som omfattes av utvidelsen.

Skattetakstnemnda tar utgangspunkt i vedtatte sjablonger for eneboliger i otta-området, omsetningsverdier, prisdifferanser og takserte eiendommer i øvrig områder av kommunen i perioden 2001 til 2003.

På bakgrunn av innkomne klager, rettelser, brev fra oppsitter, velforeninger og gjennom å ha innhentet ytterligere informasjon om omsetningstall og gjenskaffelsesverdi med representanter fra bransjen har skattetakstnemnda vedtatt følgende sjablongverdier:

Teknisk verdi

Fastsatt pris per kvm for varierende BA- areal

BA	70	80	90	100	110	120	130	140	150
KR/M2	7000	6850	6700	6550	6400	6350	6300	6250	6200

BA	160	170	180	190	200	210	220	230	240 -
KR/M2	6150	6100	6000	5900	5800	5700	5600	5500	5350

Aldersfradrag

Byggeår legges til grunn. Det nyttes følgende faktor:

Alder	Faktor
0 – 10 år	1,0
11 – 45 år	0,80
46 -	0,70

Standard

Faktor	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2
--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Ved bruk av faktor 1,0 er beregnet normal standard. Denne brukes hvis ikke nærmere opplysninger foreligger.

Vedlikehold

Faktor	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2
--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Faktor 1,0 brukes ved normal vedlikeholdsstatus. Denne brukes hvis ikke nærmere opplysninger foreligger.

Tomtekostnader

Faktor	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2
--------	-----	-----	-----	-----	-----

Her regnes en grunnverdi på kr. 200.000. Denne brukes dersom ikke nærmere opplysninger foreligger.

Baser på omsetningsverdier/ takster i kommunen i 2003 defineres ulike omsetningsverdi på tomter i ulike deler av kommunen slik:

Område	Faktor
Otta	Kr 200 000
Heidal	Kr 140 000
Sel/Sjoa	Kr 120 000
Nedre Heidal	Kr 100 000
Øvrig	Kr 80 000

Sonefaktor

Sonefaktor	1,0	1,1
------------	-----	-----

Vedrørende ansettelse av eiendommens totale verdi reguleres sonefaktor på hele eiendommen. Faktor 1,0 brukes ved normal verdi. Denne brukes hvis ikke nærmere opplysninger foreligger.

Områdefaktor

A) Avstand fra regulerte områder

Det skilles mellom heltidsboliger i regulerte bolig- eller sentrumsområder og heltidsboliger utenfor regulerte områder. Videre gis det fradrag for boligeiendommer (heltidsboliger) som ligger som ligger lenger enn 5 km fra sentrum, målt etter veg slik:

Sted	Sonefaktor
Sone "Bolig regulert område"	1,0
Sone "Bolig < 5km"(uregulert område mindre enn 5 km fra sentrum)	0,8
Sone "Bolig <10 km"(uregulert område mellom 5 og 10 km fra sentrum)	0,6
Sone "Bolig <15 km"(uregulert område mellom 10 og 15 km fra sentrum)	0,5
Sone "Bolig resten"/mer enn 15 km fra sentrum)	0,4

B) Prisdifferanser i kommunen

Baser på omsetningsverdier/ takster i kommunen i 2003 defineres ulike omsetningsverdi på eiendommer i ulike deler av kommunen slik:

Område	Faktor
Otta	100 %
Heidal	70 %
Sel	60 %
Sjoa	60 %
Nedre Heidal	50 %
Øvrig	40 %

4,2 Sjablongverdier for fritidsboliger:

På bakgrunn av innhentet statistikk over takserte og omsatte fritidseiendommer i perioden 2001 til 2003 vedtas følgende sjablonverdier:

Teknisk verdi

Fastsatt pris per kvm for varierende BA- areal

En tar utgangspunkt i godkjent reguleringsplan og vedtatt grenser for tillatt størrelse for hytter slik:

Sone	M 2 BA	Kr per kvm inkl tomt
1	200	Kr 12.000
2	120	Kr 9.600
3	100	Kr. 8.400
4	80	Kr. 7.200

Anneks:

For anneks fastsettes fast sum kr. 20.000. Denne brukes hvis ikke nærmere opplysninger foreligger. Dersom det er tvil hvorvidt det faktisk er anneks eller frittstående hytte avgjøres dette av skattetakstnemnd.

Uthus:

For uthus fastsettes fast sum kr. 5.000. Denne brukes hvis ikke nærmere opplysninger foreligger.

Etasjefaktor

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,6
Underetasje	0,6
Kjeller	0,25

Aldersfradrag

Byggeår legges til grunn. Det nyttes følgende faktor:

Alder	Faktor
0 – 10 år	1,0
11 – 45 år	0,8
46 -	0,7

Standard

Faktor	0,8	0,9	1,0
--------	-----	-----	-----

Ved bruk av faktor 1,0 er beregnet normal standard med tilknytning til strøm, offentlig vann og avløp

Vedlikehold

Faktor	0,7	0,8	0,9	1,0
--------	-----	-----	-----	-----

Faktor 1,0 brukes ved normal vedlikeholdsstatus. Denne brukes hvis ikke nærmere opplysninger foreligger.

Adkomst/veg

Faktor 1,0 brukes ved helårstilgang til fritidseiendom. Før øvrig nyttes følgende faktor:

Adkomst	Faktor
Sommer/ vinteradkomst	1,0
Sommeradkomst	0,8
Ingen adkomst	0,7

Vann/avløp/strøm

Faktor 1,0 brukes ved maks tilgang til fritidseiendom. Før øvrig nyttes følgende faktor:

Vann/avløp	Faktor
Vann	0,9
Vann/avløp	0,8
Vann/avløp/strøm	0,7

Sonefaktor

Sonefaktor	1,0	0,8
------------	-----	-----

Vedrørende ansettelse av eiendommens totale verdi reguleres sonefaktor på hele eiendommen. Faktor 1,0 brukes ved normal verdi. Denne brukes hvis ikke nærmere opplysninger foreligger.

Ubebygde fritidseiendommer

For ubebygde fritidseiendommer fastsettes pris kr 100.000 per tomt. Denne brukes hvis ikke nærmere opplysninger foreligger. Område faktor nyttes. Bunnfradrag gjelder ikke.

For ukurante tomter fastsettes pris kr 20.000 per tomt.

Områdefaktor

Baser på omsetningsverdier/ takster i kommunen i 2003 defineres ulike omsetningsverdi på eiendommer i ulike deler av kommunen slik:

Prisdifferanser i kommunen

Sted	Faktor
Mysusetter, Høvringen,	100 %
Furusjø, Vålåsj, Raphamn	90 %
Suntj.haugen, Gråhaugen, Stålom, Kvernbru, Kringseter, Kampen	80 %
Horgen, Luseter	70 %
Øvrige	60 %

Det vises til særskilt kart!!!

5,0 Innkomne brev og merknader

Utvidelse av eiendomskatt til å gjelde hele kommunen har skapt stor interesse og engasjement fra kommunens innbyggere samt innehavere av fritidseiendommer. Det er innkommet brev og merknader fra enkeltpersoner og velforeninger og lignende. Innholdet i disse er i størst mulig grad hensyntatt og oversikt over avsendere er vedlagt.

Vedlegg:

- Lister over avsendere av innspill, brev og merknader

6,0 Vedlegg

Vedlegg 1	Skattetakstvedtekter for Sel	07.04.03
Vedlegg 2	Retningslinjer før taksering	18.06.03
Vedlegg 3	Innkomne brev og merknader	25.08.09