

INNHold

Hva folderen forklarer	1
Bystyret og eiendomsskatten	1
Om skattetakstbrevet	1
- Begrepsforklaringer	1
- Mer informasjon?	1
Slik regnes eiendomsskatten ut	2
Klageadgang	2
- Hva kan der klages på	2
- Klagebehandling	2
- Når forfaller regningen	2
- Må også betales, tross klage	2
Takseringsmetoden	3

HVA FOLDEREN FORKLARER

Denne folderen sendes ut sammen med melding om skattetakst og eiendomsskatt for 2006 for eiendommer i Stavanger kommune.

I folderen forklares nærmere hva opplysningene i rammen på skattetakstbrevet betyr. Folderen forteller kort om hva som ligger til grunn for fastsettelse av skattetakst, og gir også veiledning om klageadgang.

Samtlige eiendommer i Stavanger kommune er det siste halvannet år blitt omtakset for at grunnlaget for beregning av eiendomsskatt skal bli så korrekt som mulig. Det er 18 år siden sist dette ble gjort. Alle eiendommeiere er tidligere tilskrevet med disse opplysningene, og har hatt mulighet for å klage på eller korrigerer disse.

BYSTYRET OG EIENDOMSSKATTEN

For skatteåret 2006 har Stavanger Bystyre vedtatt at det samlet skal tas inn kr 118 millioner i eiendomsskatt, som er 18 millioner mer enn i 2005. Selve skattesatsen er satt ned til 2 promille, men grunnlaget for beregningen er endret, ved at skattetaksten på de enkelte eiendommene er endret.

Eiendomsskatten for 2006 betyr endringer for mange, men grunnlaget for rettferdig fordeling av eiendomsskatt er nå så godt som det lar seg gjøre.

OM SKATTETAKSTBREVET

Det adresserte brevet som følger denne forsendelsen inneholder de opplysninger kommunen har for å fastsette eiendomsskatten for eiendommen brevet gjelder. Disse opplysningene finnes i den innrammede delen av brevet. Først står de opplysninger som fastslår hvilken eiendom det gjelder, og deretter den fastsatte eiendomsskattetaksten. Etter fratrukk av evt bunnfradrag fremkommer det grunnlag eiendomsskatten på 2 promille regnes ut fra. Beløpet eiendomsskatten for 2006 utgjør, står i nederste høyre hjørne innenfor rammen. Dette beløpet skal betales i to terminer. Regningen kommer senere.

Hvem skrives skatten ut på?

Eiendomsskatten skrives ut på den som eier eiendommen, det vil si den som har hjemmelen til eiendommen. Av praktiske grunner kan eiendomsskatten i noen tilfelle være skrevet ut på den som bruker eiendommen, eller forretningsfører.

Hvis flere eiere

Alle eierne skal være ført opp på den tilsendte skatteskjeddelen. Den eieren som er ført opp som regningsmottaker i kommunens datasystem får tilsendt regningen. Hvordan eiendomsskatten fordeles, er en sak mellom eierne. Kommunen kan ikke splitte opp skatten og sende regning til hver av eierne, men kan på oppfordring sende kopi av skatteskjeddelen til alle eierne.

Begrepsforklaringer:

Forkortelsene og begrepene innenfor rammen på skattetakstbrevet kan nok være kjente for de fleste, men forklares her:

Gnr.: Gårdsnummer

Bnr.: Bruksnummer

Fnr.: Festenummer

Snr.: Seksjonsnummer

Eiendommens adresse: Gateadressen

Eier (eierrepresentant): Den som er oppført som eier

Antall boenheter: Antall boenheter registrert på eiendommen

Takst (kr): Den taksten som nå er fastsatt for eiendommen

Bunnfradrag (kr): Det generelle fradraget før skatt regnes

Skattegrunnlag (kr): Den takst det regnes 2 promille skatt av

Eiendomsskatt for 2006: Det beløp som skal betales i skatt

Mer informasjon?

Stavanger kommune legger vekt på å gi best mulig informasjon for at utregning av skattetakst og eiendomsskatt skal kunne forstås av flest mulig.

For nærmere informasjon om skattetakster vises det til kommunens servicetorg og kommunens hjemmeside

Servicetorget: 04005

Hjemmeside: www.stavanger.kommune.no



SLIK REGNES EIENDOMSSKATTEN UT

Eksempel på boligtakst:

Takst	2.500.000
Bunnfradrag for 1 boenhet	- 360.000
Eiendomsskattegrunnlag	= 2.140.000

Eiendomskatt = 2 promille av skattegrunnlaget, i dette tilfelle kr. 4.280 som betales i to terminer.

Eksempel på næringstakst:

Takst	10.000.000
Eiendomsskattegrunnlag	10.000.000

Eiendomskatt = 2 promille av skattegrunnlaget, i dette tilfelle kr. 20.000 som betales i to terminer.

Er der boenheter på en næringseiendom gis det bunnfradrag for disse, hvis de brukes til bolig.

Boenheter – bunnfradrag

Det gis et bunnfradrag på kr. 360.000 for hver boenhet på eiendommen. 1 leilighet pluss en hybel gir for eksempel 2 bunnfradrag. Det er en betingelse at boenhetene er godkjent av kommunen. Bunnfradragets størrelse kan endres av bystyret hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen.

For 2006 gis det bunnfradrag for boenheter som var godkjent per 1.1.06. Boenheter som er godkjent senere, får først virkning i eiendomsskatten fra neste skatteår.

Borettslag

Borettslag blir taksert under ett. Skatteseddelen sendes til forretningsfører, som igjen sender den til styret.

Seksjonerte eiendommer (sameier)

Seksjonerte eiendommer taksertes samlet som en enhet. Eiendomsskatt fordeles blant seksjonseierne etter eierbrøk (eiernes prosentvise del av sameiet). Dersom seksjonseiere mener det er skjvheter i eierbrøker bør sameiet vurdere reseksjonering. Dette i henhold til §23 i eierseksjonsloven.

Fritidsboliger

Det skal også betales eiendomsskatt på fritidsboliger innen skatteområdet.

Ubebygde tomter

Ubebygde boligtomter er taksert i henhold til alminnelig markedsverdi, justert for beliggenhet. Ubebygde næringstomter er taksert til den kvadratmeterpris som er vanlig å oppnå ved salg i området. Eiendommer under utbygging taksertes og skatlegges som tomt, inntil påstående bygning har fått tatt-i-bruk dato.

KLAGEADGANG

Klagefristen er tre uker. Alle klager må være skriftlige og undertegnes av klageren. Der er ikke noe eget skjema for slike klager, så der skrives i klartekst hva klagen gjelder. Det er viktig å få med hvilken eiendom klagen gjelder. Denne informasjonen finnes i det innrammede feltet på skattetakstbrevet.

Hva kan klages på

Klage kan for eksempel begrunnes med at taksten bygger på:

- Påviselige faktafeil
- Feil vurdering av for eksempel beskaffenhet og beliggenhet
- Forskjellsbehandling ifht sammenlignbare eiendommer

Klage sendes:

Stavanger kommune, Prosjekt eiendomstaksering, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Klagebehandling

Klagene behandles fortløpende etter at klagefristen er utløpt. Omhyggelig klagebehandling gjør imidlertid at det kan ta lang tid før avgjørelse foreligger. Klagen behandles av skattetakstnemnda. Kan ikke nemnda avgjøre saken i skatteytters favør, går saken videre til overtakstnemnda. Takstnemnda og overtakstnemnda er oppnevnt av bystyret for å bestemme retningslinjer for hvordan takseringen skal gjennomføres, behandle takstforslagene, og å behandle klager.

Når forfaller regningen

Eiendomsskatten skal vanligvis betales samtidig med avgift for vann, avløp og renovasjon. Halvparten betales om våren og halvparten om høsten. Denne gang sendes imidlertid regning for eiendomsskatt ut separat.

Må betales i tide, tross klage

Regning for eiendomsskatt og kommunale avgifter må betales punktlig for å unngå tilleggsgebyr. Selv om det er levert inn klage på eiendomsskatten, må betalingsfristen holdes. Skulle klager få medhold, vil formeget innbetalt bli refundert senere.

Hvilke opplysninger er offentlige

All informasjon i eiendomsskattelista er offentlig. Du får selvsagt innsyn i alle forhold vedrørende egen eiendom i vårt eiendomsskatteregister, men opplysninger om naboens eiendom er begrenset til det som står i eiendomsskattelista.

TAKSERINGSMETODEN

Takseringen er gjennomført med utgangspunkt i at skattetakster skal gjenspeile omsetningsverdien på den enkelte eiendom. Det er brukt en forenklet metode der eiendommers tomteareal og bygningers bruksareal er de sentrale faktorer ved beregning av ny skattetakst.

Alle boligeiendommer er taksert ved utvendig befaring. De opplysninger kommunen har om de enkelte eiendommer er kontrollert, og i noen tilfeller er det foretatt ny oppmåling. Arealet som legges til grunn er arealet på tomten og bygningens bruksareal. Det er i tillegg lagt vekt på forhold som tomtens beliggenhet, bygningens beskaffenhet, tomteareal og i noen tilfeller er også sonefaktor brukt. Eksempelvis er eiendommer som ligger sentrumsnært eller i umiddelbar nærhet til sjøen gitt prosentvise tillegg i skattetaksten.

Næringseiendommer er taksert ved innvendig og utvendig befaring. En har her også lagt vekt på type næring, oppgave fra eier over leieinntekter og arealer og observerte forhold på stedet.

Eiendommen taksertes etter bruken av den

Det er eiendommens verdi slik den er utnyttet i dag som skal taksertes. Det er kommunens reguleringsplan som angir formålet for den enkelte eiendom. Hvem som har heftelser eller drar nytte av eiendommen gjennom private avtaler vedrører dermed ikke taksten. Eksempelvis vil en avtale om boretrett eller adkomstrett over eiendommen ikke påvirke taksten.

Generelle forhold

Takseringsmetoden skal fokusere på likebehandling, dvs like eiendommer skal ha lik skattetakst. Takstene skal gjenspeile omsetningsverdi / markedsverdi.

Eiendomsskattelovens §33 angir at byskatteloven §§4, 5 og 9 skal legges til grunn ved fastsettelse av skattetakster. Byskatteloven §5 har bla. følgende ordlyd:

"Ved taksering ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhendes for under sedvanlige omsetningsforhold ved frit salg".

I samråd med rådgiver- og meglerbransjen og med basis i tilgjengelig statistikk er det fastsatt kvadratmeterpriser på de aktuelle tomte- og bygningstyper. For næringseiendommer er bl.a. avkastningsverdi vurdert ved stipulering av kvadratmeterpriser. Det er likevel forutsatt en lav innvendig standard og kvadratmeterpriser er satt forsiktig.

Matematisk modell

Følgende matematiske modell foreligger:

Skattetakst =

(Tomteverdi + Bygningsverdi + Protokoll) x f_1 x f_y x f_s

Forklaring av begreper:

TOMTEVERDI:

Areal tomt) x (kvadratmeterpris tomt)

BYGNINGSVERDI:

(Bruksareal bygning) x (kvadratmeterpris bygning)

PROTOKOLL:

Nyttes til skjønnsmessig tillegg og fradrag i takst

JUSTERINGSFAKTORER:

f_1 : for beskaffenhet / anvendelighet (indre faktor)

f_y : for nærhet til sjø/innsjø/friområde (ytre faktor)

f_s : for sentrumsnærhet (sonefaktor)

Arealberegning

Arealene på skatteseddelen for boligeiendom er oppgitt i BRA = bruksareal.

Bruksareal er det areal av bruksenheter og felles deler som ligger innenfor omsluttende vegger. En etasjens bruksareal er summen av bruksarealene for etasjens bruksenheter og felles deler.

Sjablonverdier

Ved taksering brukes ulike sjablonverdier som utgangspunkt for verdifastsettelse av tomter og bygninger. For å fange opp ulike forhold som har betydning for den faktiske verdi, brukes i tillegg en del justeringsfaktorer. Sjablonverdiene og justeringsfaktorene er forklart nedenfor.

Sjablonverdier - tomtegrunn

Skattetakstnemnda har fastsatt generelle sjablonverdier for tomtegrunn.

Disse er:

kr 400 pr m² for bolig- og næringseiendommer

kr 10 pr. m² for landbruk, friområde, park e. l.

Intet for trafikkområde.

Sjablonverdier - bygningstyper

Bygningstype	Sjablonverdi (kr/m ² BRA)
1 Enebolig, våningshus, tomannsbolig og småhus der boenhetene ligger på grunnen (rekkehus/kjedehus mv).	8.000
2 Større boligbygg med 5 eller flere leiligheter med både horisontale og vertikale boligskiller.	11.000
3 Fritidsbolig (ikke permanente boliger)	4.000
4 Garasje, carport, uthus, anneks, bod, naust	1.500
5 Næring - fiskeri-, landbruksbygning. Driftsbygning, vognskjul, redskapshus mv	1.500
6 Næring - Industribygning og lagerbygning	3.000 - 4.000
7 Næring, kontor, forretning og kjøpesenter	7.000 - 8.500
8 Næring - Restaurantbygning, hotell, pensjonat, utleiehytte	2.000 - 8.000
9 Almennyttig - Sykehus, omsorgshjem, skole, barnehage, fengsel, kultur, samferdsel/ infrastruktur/parkeringsanlegg	3.500 - 7.000

Sjablonverdier - etasjetyper

Sjablonverdiene for de ulike bygningstyper gjelder for hovedetasje. De reduseres med 50% for lave underetasjer. Loft og kjeller settes generelt til null verdi.

Kjellere og loft med godkjente selvstendige boenheter settes i 50% av standardverdi. Råkjellere (helt uinnredede) settes i null verdi. Garasjeanlegg i underetasje / kjeller settes med fast verdi kr 1.500,-/m².

Beliggenhet og standard påvirker takst

For å fange opp at beliggenhet, beskaffenhet og enkelte ytre forhold kan ha betydning for eiendommens verdi, er det brukt en del såkalte justeringsfaktorer. Det betyr for eksempel at verdien av eiendommer i en attraktiv del av kommunen takseres høyere enn i andre, - mens for eksempel bygninger med lav standard takseres lavere enn gjennomsnittet.

Sonefaktor (f_s) –beliggenhet – nærhet til sentrum (bydelsnivå)

Sonefaktorer settes for ulike områder i kommunen ut fra beliggenhetens betydning for eiendommens verdi. Dette gjenspeiler seg blant annet i at eiendommer i eller nær Stavanger sentrum og deler av Madla bydel har en høyere kvadratmeterpris enn ellers i kommunen. Vassøy er satt noe lavere enn standard verdi.

Sonefaktor for

Stavanger sentrum	1,20
Eiganes / Våland bydel:	1,10
Et avgrenset område av Madlalia:	1,10
Storhaug bydel (ekskl. øyene):	1,05
Vassøy	0,90
Øvrige bydeler:	Standard 1,00

Ytre faktor (f_y) –beliggenhet nærhet til sjø/innsjø/ friområde (eiendomsnivå)

Ytre faktor settes på eiendomsnivå ut fra omgivelsene omkring bolig- og fritidseiendommer. Ekstremt god beliggenhet eller nærhet til sjø, innsjø eller friområde kan medføre at taksten øker med 30, 40 eller 100 prosent.

Indre faktor (f_i) –beskaffenhet/ anvendelighet

Indre faktor fanger opp bygningens standard, for eksempel om bygningen er uanvendelig eller i særlig dårlig forfatning i en slik grad at det medfører verdi-forringelse.

Fritak for eiendomsskatt

Eiendomsskattelovens § 7 slår fast at en rekke offentlige eiendommer er fritatt for eiendomsskatt. Dette

gjelder blant annet eiendommer som brukes til kultur- og undervisningsformål, kirker, kommunale eiendommer med mer.

I noen tilfeller vil en del av en eiendom være fritatt for skatt, alt etter om denne delen brukes til formål som tilsier det, så fremt det ikke er mulig å skille ut denne delen av tomten.

Bystyret har vedtatt at bygninger som har historisk verdi og nye boliger ikke skal gis fritak.

Blir en del av en eiendom som har fått fritak for eiendomsskatt leiet ut eller brukt til andre formål enn det fritaket gjelder, skrives det ut eiendomsskatt på den delen.

Menigheter utenfor statskirken

Eiendommer og bygninger som eies av menigheter utenfor statskirken er fritatt for eiendomsskatt. Der som en del av eiendommen brukes til andre formål (for eksempel bolig eller næring), skattlegges denne delen.

Andre områder

Eiendommer som ligger på de byøyene som er uten broforbindelse, unntatt Vassøy, er fritatt for eiendomsskatt.

Generelt om takseringen

I henhold til lovverket skal taksene gjelde i inntil 10 år. De kan endres dersom det skjer endring av noen betydning på eiendommen, som riving, fradeling, påbygging, osv., eller det skjer en vesentlig endring av takstnivået i området eiendommen ligger.

Utsettelse, nedsettelse, ettergivelse

Eiendomsskattelovens § 28 gir formannskapet anledning til utsette, nedsette eller ettergi eiendomsskatt dersom særlige grunner gjør at det vil være svært urimelig om hele eiendomsskatten blir innkrevd.

“Særlige grunner” vil foreligge dersom skattyter pga. sykdom, arbeidsledighet, lav pensjon (f.eks. minstepensjon) eller lignende har særlig lav disponibel inntekt. Det vil som utgangspunkt være “svært urimelig” å innkreve eiendomsskatten dersom en skattyter med særlig lav disponibel inntekt heller ikke har formue. Utsettelse i medhold av § 28 skal ikke gis for lengre tid enn 1 1/2 år.



STAVANGER KOMMUNE

www.stavanger.kommune.no