



# STAVANGER KOMMUNE

## **Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt. Vedtatt i sakkyndig nemnd 26.05.2021**

Sakkyndig nemnd i Stavanger kommune har utarbeidet rammer og retningslinjer for gjennomføring av kommunal taksering i perioden 2019 til 2021.

Nemnda består av:

(leder) Jon Ola Syrstad

(nestleder) Kari Raustein

(medlem) Ottar Sandanger

(medlem) Maria von Krogh

(medlem) Eivind Enoksen

(vara) Thomas Laudal

(vara) Helge Gabrielsen

(vara) Solveig Nessa

(vara) Jonas Bye

(vara) Bjarte Espeland Horpestad

Sted, dato *Stavanger 31/5-21*

  
Leder sakkyndig nemnd

## Innhold

1	Generelle forhold.....	3
2	Rammebetingelser .....	3
2.1	Juridiske rammer .....	3
2.2	Verk og bruk fases ut.....	4
2.3	Politiske rammer.....	4
2.3.1	Kommunal/alminnelig taksering .....	4
2.3.2	Skattesats og bunnfradrag.....	4
3	Takseringsmetode.....	5
3.1	Sjablongverdier, etasjefaktorer og gruppeinndeling .....	5
3.2	Justeringsfaktorer .....	7
3.2.1	Sonefaktorer.....	7
3.2.2	Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring den enkelte eiendom, for bolig og fritidseiendom.....	13
3.2.3	Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring den enkelte eiendom, for næringseiendom.....	14
3.3	Bruk av protokolltakster .....	14
3.4	Taksering av seksjonerte eiendommer .....	15
3.5	Taksering av borettslag.....	15
3.6	Taksering av festeeiendom.....	15
3.7	Taksering av naust.....	15

## 1 Generelle forhold

Stavanger kommune har i forbindelse med kommunal taksering for eiendomsskatt, også kalt alminnelig taksering, etablert retningslinjer for fastsettelse av takster for alle eiendommer i hele kommunen i perioden 2019 til 2021. Dette danner grunnlag for å fastsette eiendomskattetakster som skal brukes for å beregne eiendomsskatt i kommunen gjeldende fra 01.01.2021.

Utgangspunktet for kommunal taksering er massetaksering og at takstene som fastsettes skal i utgangspunktet være gjeldende i 10 år. Alle eiendommer som ikke har lovbestemt fritak etter eiendomsskatteloven §5 skal takseres.

Eiendomsskatteloven §8 A-2 har følgende ordlyd: ”Verdet av eiedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

Takseringsmetoden skal ha fokus på likebehandling, det vil si like eiendommer får lik skattetakst.

Takseringen skal i størst mulig grad følge prinsippene:

- Vær prinsipiell: Ved å bruke de fastsatte rammene sikres likebehandling.
- Aksepter grovkornethet. Ved sjablongtaksering kreves ikke millimeternøyaktighet. Det skal kunne benyttes sjablonger og faktorer som til dels vil være grove.
- Vær varsom. Tvil skal i størst mulig grad komme skattyter til gode.

Privatrettslige avtaler vil ikke påvirke taksten. Hvem som har heftelser eller drar nytte av eiendommen gjennom private avtaler vedrører ikke taksten.

## 2 Rammebetingelser

### 2.1 Juridiske rammer

Landbrukseiendommer:

Landbrukseiendom som er i ordinær drift gis fritak i eiendomsskatteloven § 5 h). Det er bruk som får produksjonstilskudd som omfattes av landbruksfritaket. Driftsbygninger som benyttes aktivt i landbruket skal ha fritak fra eiendomsskatt.

Boliger, fritidsboliger, garasjer til bolig og naust på landbrukseiendom som får produksjonstilskudd er skattepliktig. Våningshus og eller bolig tilegnes 1000 m<sup>2</sup> tomteareal. Sakkyndig nemnd har kommet til at det skal være 50 % reduksjon i sjablongsatsene for boligen(e) på landbrukseiendom. Reduksjon av eiendomsskatt for landbruk i drift er i samsvar med Finansdepartementets anbefaling i brev til Norges Bondelag 10.03.2006.

## 2.2 Verk og bruk fases ut

Med virkning fra skatteåret 2019 ble det gjort endringer i eiendomsskattelovens regler om «verk og bruk». Fra 2019 ble «verk og bruk» definert og taksert som andre næringseiendommer, og adgangen til å skattlegge produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner ble fjernet. Det ble vedtatt en overgangsregel som gir kommunen anledning til å videreføre beskatning av verdien av produksjonsutstyr og -installasjoner til og med 2024, men med en reduksjon i skattegrunnlaget på 1/7 hvert år. Alle kommunene som nå inngår i nye Stavanger skrev ut eiendomsskatt på slikt utstyr og installasjoner, og benytter overgangsregelen. Skattesatsen som ble benyttet for 2018 er øvre grense for satsen som kan benyttes i overgangsperioden.

## 2.3 Politiske rammer

### 2.3.1 Kommunal/alminnelig taksering

Fellesnemnda for sammenslåingskommunene (Finnøy, Rennesøy og Stavanger) vedtok 04.06.2018 at det skal gjennomføres kommunal taksering basert på registrert areal for bygning og grunn i matrikkelen og sjablongsatser.

### 2.3.2 Skattesats og bunnfradrag

Kommunestyret vedtar årlig utskrivingsalternativ, skattesats og eventuelt bunnfradrag for godkjent boenhet. Bunnfradraget er begrenset til boenhetens verdi (eiendomsskattegrunnlag).

Alle eiendommer som ikke har fritak etter eiendomsskatteloven §5 skal takseres. Fritak etter Eiendomsskatteloven § 7 besluttet årlig av kommunestyret.

### 3 Takseringsmetode

Eiendom som skal takseres består av opptil tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner (ref Eiendomsskatteloven § 4)

Faste anlegg og installasjoner takseres i hvert enkelt tilfelle.

Eiendomsskattetakst bygger på faktaopplysninger og vurderinger om eiendommen. Det er benyttet prisopplysninger fra databaser med tidligere salg, samt lokalkunnskap, for å finne normal markedsverdi pr. kvadratmeter for den enkelte eiendomstype. Garasjer mindre enn 12 m<sup>2</sup> og andre frittstående bygg mindre enn 15 m<sup>2</sup> inngår ikke i taksten. Eiendommene besiktiges kun utvendig og det tas bilder av eiendommen og bygningen(e).

Fakta om eiendommen hentes fra matrikkelen, det offisielle registeret for eiendom, adresser og bygninger.

- Eiendomstype
- Tomtestørrelse
- Bygninger /faste installasjoner som skal være med i taksten
- Bygningstype og størrelse

I matrikkelen er arealet for bygninger registrert pr. etasje, disse arealene brukes i takseringen og er gruppert slik:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

#### 3.1 Sjablongverdier, etasjefaktorer og gruppeinndeling

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er fastsatt etter analyser og informasjon om omsetninger. Stavanger kommune har abonnert på boligsalg databasen til Eiendomsverdi og denne er brukt med hovedfokus på salg fra 2016 til 2020. Sjablongverdiene gjenspeiler en normalpris i tidligere Stavanger kommune. Sjablongverdien for bygninger ganges med bruksarealet (BRA) som er registrert i matrikkelen.

Følgende sjablongverdier skal benyttes for taksering:

Bygg inndeling	Sjablong kr /m <sup>2</sup>
Enebolig og små bolighus (inklusive rekkehus), fritidsbolig, bofelleskap	20000
Større boligbygg, leiligheter (5 eller flere)	25000
Garasjer, uthus og anneks	3000
Naust, bygningskode 183	5000
Næring - Industribygg, pensjonat og vandrerhjem	5500
Næring - Gatekjøkken, campinghytte, boligbrakker	3000
Næring - Lagerbygg og silobygning	4000
Næring - Landbruksbygg	2000
Drivhus	1000
Næring - Kontor og administrasjonsbygg, hotell, restaurant, forretning og kjøpesenter	12000
Allmennyttig bygg, sykehus, skoler og fengsel	10500
Parkeringshus	5000

Sjablongverdien for tomter ganges med tomtearealet som er registrert i matrikkelen.

Sjablonger for tomt	Sjablong
Tomt - regulert til bolig/fritid eller næring	500 kr/m <sup>2</sup>
Nausttomt stk pris	500 000 kr
Tomt – LNF opptil 100 000 m <sup>2</sup> (100 dekar)	10 kr/m <sup>2</sup>
Tomt – LNF fra og med 100 000 m <sup>2</sup> (100 dekar)	0 kr/m <sup>2</sup>

Etasjefaktor benyttes for å nedjustere verdien på bruksareal på bolig- og fritidseiendom. Følgende etasjefaktorer skal benyttes i takseringen:

Etasje	Faktor
Loft	0,25
Hovedetasje(r)	1
Underetasje	0,5
Kjeller	0,25

Dersom det er boenhet i kjeller eller loft settes arealet i boenheten til etasjefaktor for underetasje. Næringsareal i kjeller eller underetasje blir taksert som hovedetasje.

## 3.2 Justeringsfaktorer

### 3.2.1 Sonefaktorer

Kommunen er inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået på eiendomsomsetninger i ulike deler av kommunen. Sonene framgår av tabellene nedenfor.

Sonefaktor brukes når skattetaksten fastsettes med sjablongverdiene.

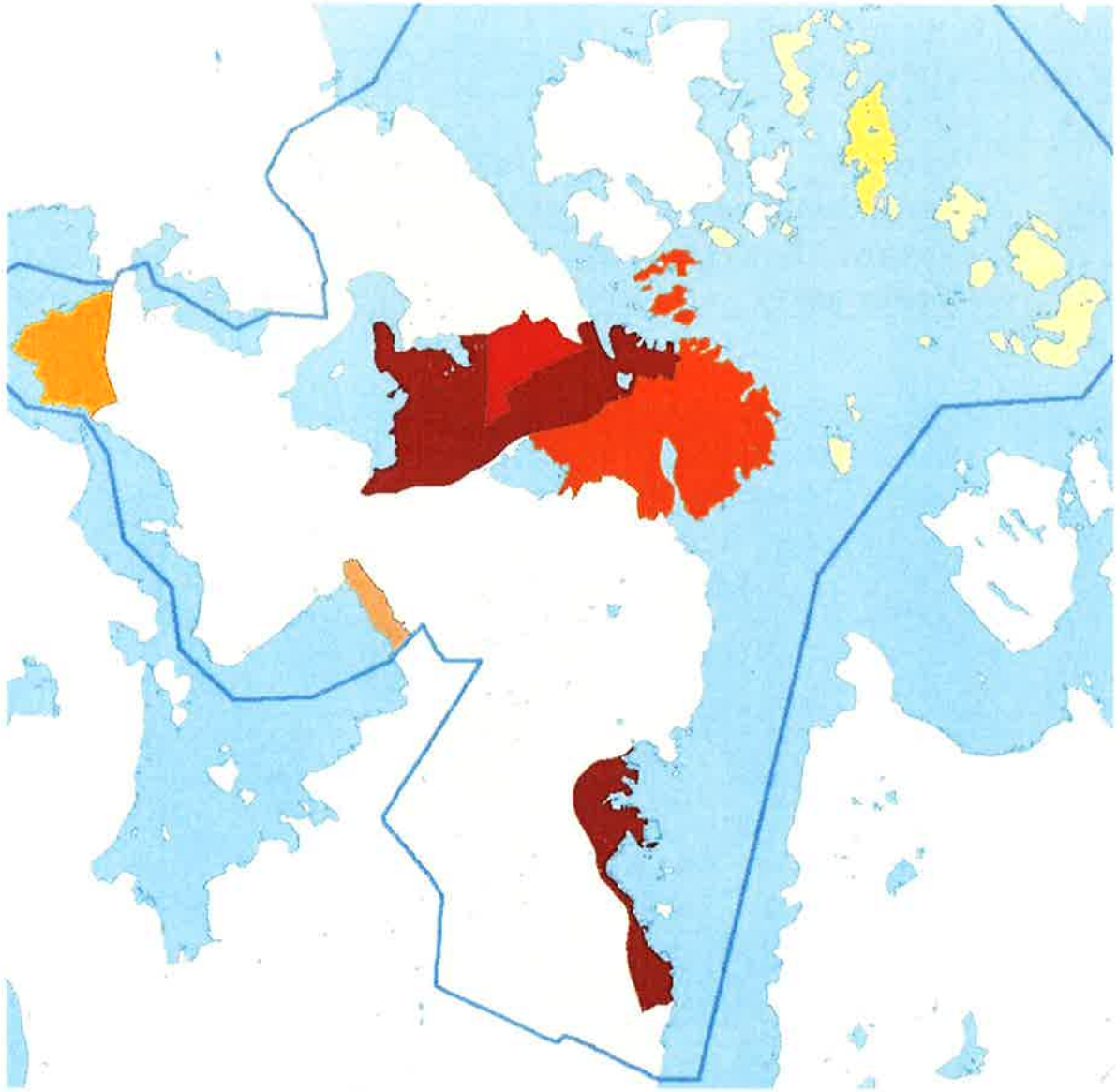
#### **3.2.1.1 Sonefaktorer for bolig og ubebygde tomter**

<b>Farge</b>	<b>Sonefaktor</b>	<b>Område</b>
	0,4	Ombo
	0,7	Rennesøy, Finnøy og Talgje samt øyer uten fastlandsforbindelse (unntatt Vassøy)
	0,8	Vassøy, Mosterøy, Fjøløy, Askje, Sokn, Bru, Austre og Vestre Åmøy
	0,9	Kvernevik
	1	Resten på fastlandet
	1,05	Storhaug, Grasholmen, Sølyst og Engøy
	1,1	Byhaugen
	1,2	Sandal, Stokka, Eiganes og sentrum, Jåttåvågen og Boganes
	1,3	Madlalia

## Områdefaktor for bolig og tomter, sør

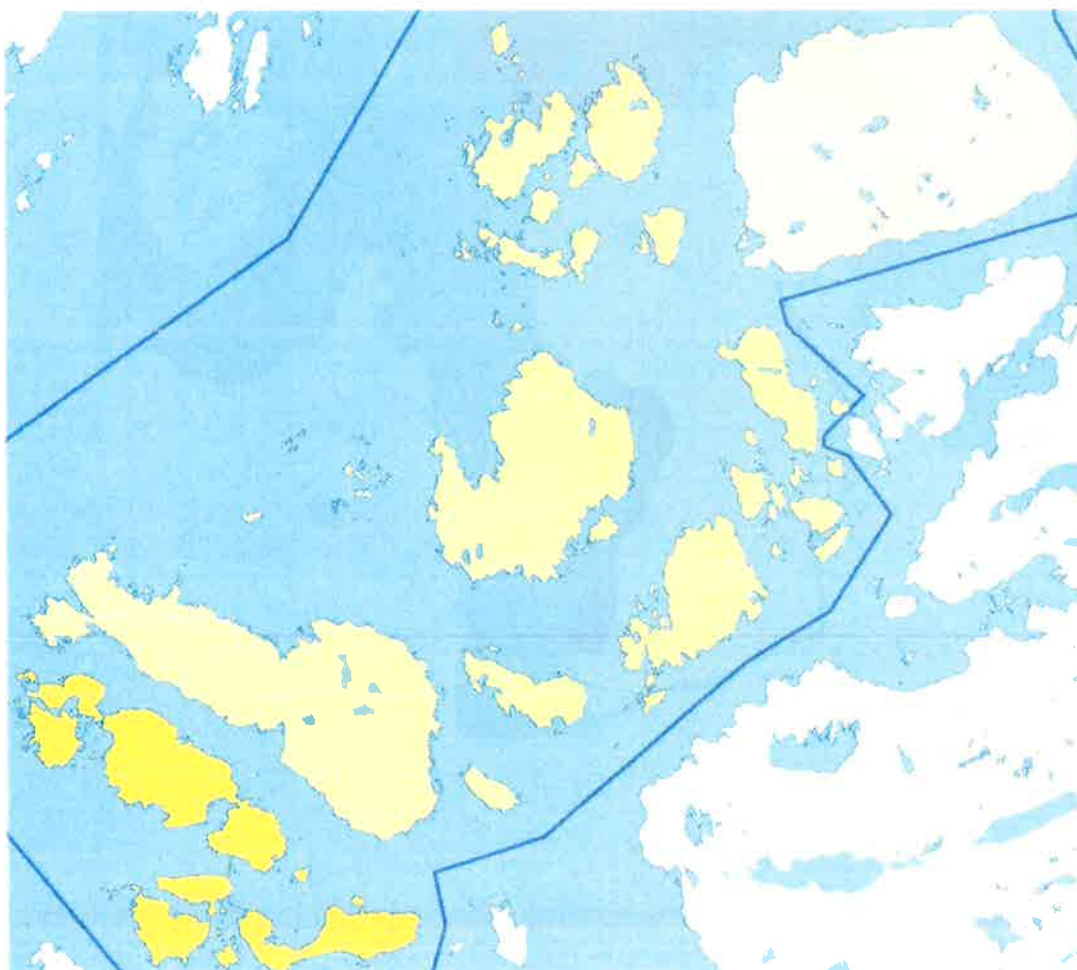
<b>Farge</b>	<b>Sonefaktor</b>	<b>Område</b>
	0,7	Rennesøy, Finnøy og Talgje samt øyer uten fastlandsforbindelse (unntatt Vassøy)
	0,8	Vassøy, Mosterøy, Fjøløy, Askje, Sokn, Bru, Austre og Vestre Åmøy
	0,9	Kvernevik
	1	Resten på fastlandet
	1,05	Storhaug, Grasholmen, Sølyst og Engøy
	1,1	Byhaugen
	1,2	Sandal, Stokka, Eiganes og sentrum, Jåttåvågen og Boganes
	1,3	Madlalia





## Områdefaktor bolig og tomter, nord

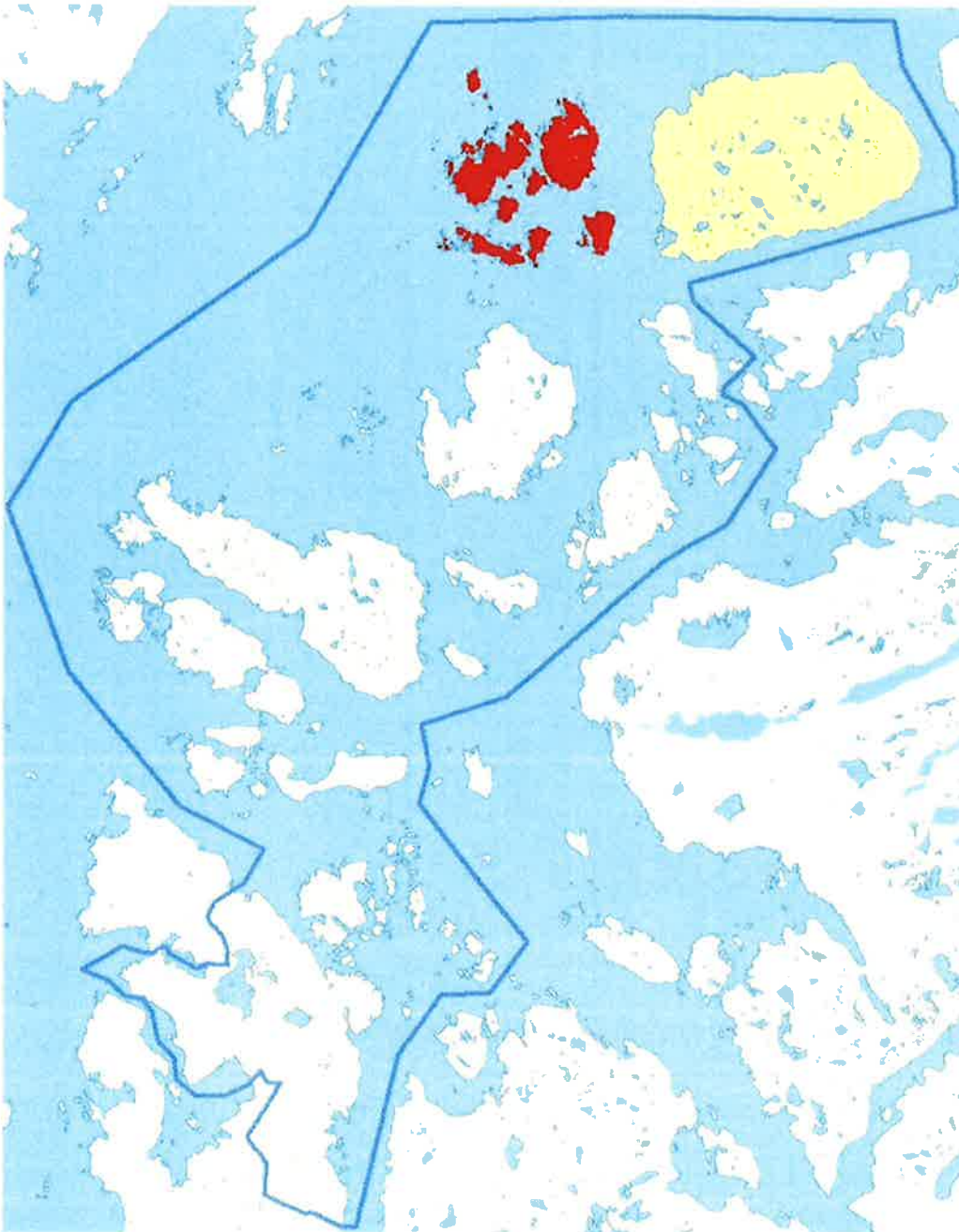
Sonefaktor	Område
0,4	Ombo
0,7	Rennesøy, Finnøy og Talgje samt øyer uten fastlandsforbindelse (unntatt Vassøy)
0,8	Vassøy, Mosterøy, Fjøløy, Askje, Sokn, Bru, Austre og Vestre Åmøy



### 3.2.1.2 Områdefaktor for fritidsboliger, bygningskode 161

Sonefaktor	Område
0,7	Ombo
1,1	Sjernarøyene og Nord-Hidle

Fritidsboliger i de resterende områdene får sonefaktor 1,0.

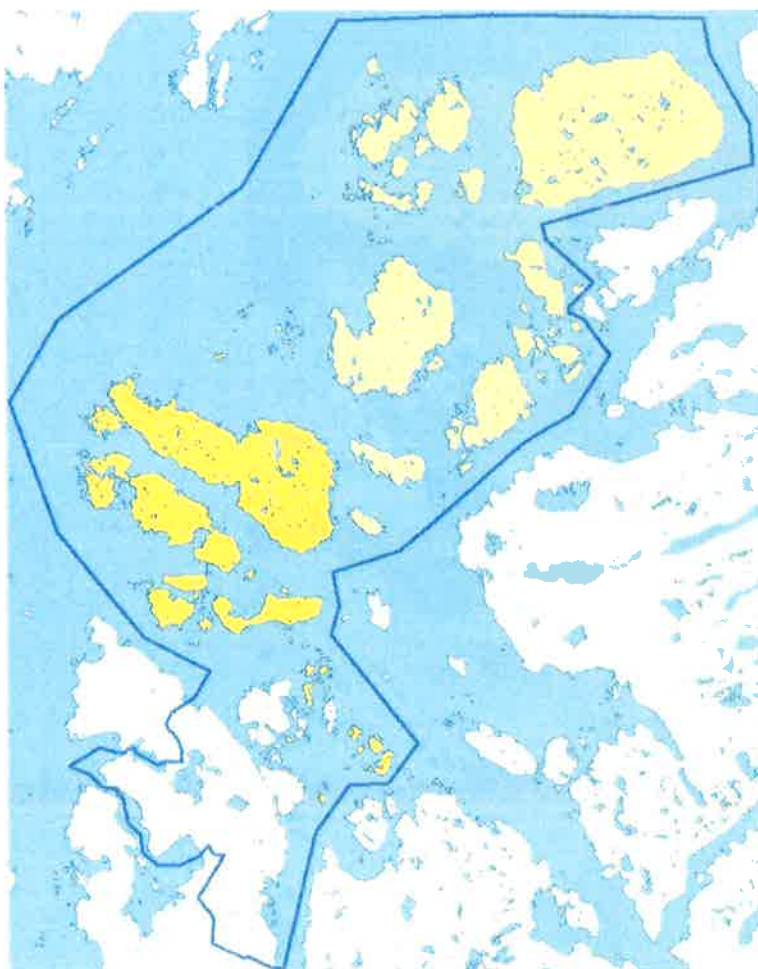




### 3.2.1.3 Områdefaktorer for næringseiendom

Sonefaktor	Område
0,7	Finnøy, Fogn, Talgje, Halsnøy, Sjernarøyene, Ombo mfl.
0,8	Rennesøy, Møsterøy, Fjøløy, Askje, Sokn, Bru, Austre og Vestre Åmøy

Områdekart:



Næringseiendom i de resterende områdene får sonefaktor 1,0.

### 3.2.2 Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring den enkelte eiendom, for bolig og fritidseiendom

Med bilder og informasjon fra besiktigelsen settes en faktor for individuelle forhold på selve eiendommen og forhold omkring eiendommen, faktorene brukes til å justere taksten opp eller ned.

#### **3.2.2.1 Forhold på eiendommen:**

Byggeår mellom 2000 og 2009	1,1
Byggeår fra og med 2010 og nyere	1,2
Særlig lav standard - i forhold til omkringliggende eiendom	0,9 - 0,5

Nemnda forutsetter at det kun unntaksvis benyttes annen faktor enn 1,0 for standard i forhold til omkringliggende eiendom.

Det vil være mulighet for ytterligere nedjustering av eiendommer som er helt uanvendelige eller i særlig dårlig forfatning. Slik verdijustering av enkeltbygg foretas i en særskilt vurdering og dokumenteres i korreksjonsprotokoll.

#### **3.2.2.2 Forhold omkring eiendommen:**

Eiendommer som grenser til sjø	1,2
Andre rekke til sjø	1,1
Grense til friområder*	1,1

\*Friområdene inngår i kommunens definerte 'Særlig kvalitetsområde': Stokkavannet, Mosvannet og Vålandskogen, Godalen/Ramsvik, Lundsvågen og Sørmarka.

### 3.2.3 Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring den enkelte eiendom, for næringseiendom

For taksering av næringseiendom inngår følgende elementer i vurderingen av forhold på eiendommen som påvirker taksten:

- vedlikehold
- utforming
- attraktivitet
- byggeår
- eksponering

### 3.3 Bruk av protokolltakster

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standardene får egen protokolltakst som endrer eller erstatter den beregnede taksten. Følgende eiendom er eksempler som vil få protokolltakst:

- Bygninger som brukes til forskjellige formål, som bolig og næring
- Tomt, bolighus og garasjer på gårdsbruk
- Eiendommer der eier har dokumentert eller besiktigelse viser brent eller revet bygning
- Spesielle eiendommer der sjablongen ikke passer, f. eks siloer
- Store avvik i forhold til funksjon i underetasje og kjeller, f.eks. butikk på gateplan
- Godkjent boenhet i kjeller eller loft
- Festetomter
- For bebygde bolig- eller fritidstomter over 3000 m<sup>2</sup> i uregulert område, hvor mer enn 50% av tomtearealet er utmark eller til allmenn benyttelse, blir sjablongpris for park/utmark benyttet for den delen av tomtearealet som ikke disponeres fullt ut av eier. Det avrundes nedover til nærmeste 500 m<sup>2</sup>.
- For ubebygde bolig- og fritidstomter over 3000 m<sup>2</sup> i uregulert område settes tomteareal til 1000 m<sup>2</sup>, det resterende får LNF takst opp til 100 000 m<sup>2</sup>.

### 3.4 Taksering av seksjonerte eiendommer

Eiendomsskattetaksten for seksjonerte eiendommer fastsettes for eiendommen under ett, og fordeles på seksjonene i samsvar med tinglyst sameiebrøk om ikke særskilte grunner foreligger.

### 3.5 Taksering av borettslag

I borettslag er det borettslaget som er tinglyst eier av eiendommen, mens den enkelte andelseier har boret til en leilighet. Faktura for eiendomsskatt blir sendt til borettslaget v/forretningsfører eller borettslaget sitt styre.

### 3.6 Taksering av festeeiendom

Festeeiendommer og punktfeste skal takseres som ordinære eiendommer. Areal for punktfester settes til 1000m<sup>2</sup>.

### 3.7 Taksering av naust

Alle naust takseres, også naust på landbrukseiendom. Nausttomter med eget gards- og bruksnummer/festenummer får stykkpris.

