



# Generell informasjon om eiendomsskatt 2011

## **1. Generelt om grunnlaget for skattetaksten**

Skattetaksten skal ut fra loven settes til antatt omsetningsverdi, dvs markedsverdi. Lover, retningslinjer, departementsuttalelser og rettsavgjørelser ligger til grunn for praksis brukt ved takseringen i hele Gjesdal kommune i 2011.

Takstretningslinjene vedtatt av sakkyndig takstnemnd i februar 2011 gir en utfyllende informasjon om hvordan en har arbeidet seg frem til skattetaksten for ulike typer eiendommer. Retningslinjene ligger på Gjesdal kommune sin internettside, [www.gjesdal.kommune.no](http://www.gjesdal.kommune.no).

## **2. Om takstgrunnlaget**

I arbeidet med å finne frem til endelig vedtatt skattetakst, har en gjennom bruk av sentralt eiendomsregister funnet størrelsen på den enkelte eiendommens tomt og bygningsmasse. Det er tatt utgangspunkt i bruksareal (BRA), dvs alt areal innenfor yttervegg på total bygningsmasse. Dette arealet vil som regel avvike noe fra areal på P-Rom som skatteetaten innhentet opplysninger om høsten 2010.

I tillegg til størrelsen på eiendommene er det foretatt en skjønnsmessig vurdering av hver enkelt eiendom gjennom ytre besiktigelse. Gjesdal kommune har brukt innleide takstmenn til å foreta denne besiktigelsen. Ut fra dette har sakkyndig takstnemnd satt en endelig skattetakst for hver enkelt eiendom.

Det er foretatt en inndeling av eiendommene i kommunen, der eiendommer på Ålgård er gitt en sonfaktor (1), mens eiendommer i resten av kommunen har fått en annen sonfaktor (0,9)

## **3. Om beregningsmetode**

Ulike typer eiendommer har fått ulike kvadratmeterpriser ut fra statistikk for omsetningsverdier de siste årene. Eksempelvis vil det være ulike m<sup>2</sup> priser på eneboliger, rekkehus og leiligheter. Forholdet mellom disse gjenspeiler ulikheter i omsetningsverdi. De ulike m<sup>2</sup> prisene er beskrevet i takstretningslinjene.

I tillegg til dette er det satt ulike etasjefaktorer på den enkelte eiendommen. Underetasje og kjeller har eksempelvis lavere m<sup>2</sup> pris enn hovedetasjen(e). Etter ny instruks for føring i eiendomsregister, har mange boligeiendommer nå fått det som før var registrert som loft omgjort til hovedetasje.

## **4. Om seksjonerte eiendommer**

En del boligeiendommer, særlig nyere boliger i rekke/leiligheter, er seksjonerte. Dette betyr at hver enkelt eier en andel av hele eiendommen, knyttet til såkalt sameiebrøk (seksjoneringsbrøk). For disse eiendommene regner systemet ut samlet verdi for alle leiligheter/hus i rekke. Deretter får den enkelte skattetaksten beregnet ut fra sin

seksjonsbrøk, som eksempelvis kan være 120/2500. For de som innehar en slik eiendom vil arealene med tilhørende takst som står på faktaarket, være lite informative. Det er da seksjonsbrøken som er vesentlig i forhold skattetakst på egen del av sameiet.

## **5. Om næringseiendommer**

For næringseiendommer er det også brukt ulike m<sup>2</sup> priser for ulike typer bygg. Disse fremgår av takstretningslinjene. For en del spesielle eiendommer, først og fremst "verk og bruk" er takstene satt ut fra eiendommens tekniske verdi. Noen eiendommer har også fått en egen takst på maskiner og utstyr. Denne fremkommer under "takst annet".

Når det gjelder landbrukseiendommer er driftsbygninger obligatorisk fritatt, mens våningshus/kårbolig får en betydelig lavere skattetakst enn tilsvarende boligeiendommer som ikke knyttes til konsesjonspliktige eiendommer.

## **6. Om fritidseiendommer**

Alle fritidseiendommer har fått en takst der det er i tillegg til hytta er lagt inn en verdi på tomteareal. For festetomter er det tilordnet 1 mål tomt som grunnlag for utregningen. Som for andre typer eiendommer er kvadratmeterpris for både tomt og bygning brukt som et hjelpemiddel for å komme frem til mest mulig riktig samlet skattetakst.

## **7. Om fritak for eiendomsskatt**

Etter Lov om egedomsskatt § 5 skal statlig og kommunale eiendommer, kirker og driftsbygninger i landbruket ha fritak for eiendomsskatt.

I tillegg har kommunestyret vedtatt (ihht Lov om egedomsskatt § 7a) at private barnehager, eiendommer tilhørende lag og foreninger og annen eiendom som benyttes til almenne formål skal fritas for eiendomsskatt.

## **8. Forklaringer til vedlagt faktaark for utregning av skattetakst**

**Takstobjekt:** I tillegg til opplysninger om hvem skatten er skrevet ut til, viser dette feltet de faktorene som opprinnelig m<sup>2</sup> pris er korrigert med (sone, indre faktor og ytre faktor).

**Tomt:** På grunnlag av størrelsen på tomta beregnes her skattetaksten for tomta. For seksjonerte eiendommer vises her sameiebrøken (under "del"). For eneboliger vil det her stå 1/1.

**Bygninger:** Her fremkommer arealene på bygningene på eiendommen. Disse gis en m<sup>2</sup> pris som igjen multipliseres med en etasjefaktor. Det fremkommer en deltakst for hver etasje. Videre blir deltaksten justert dersom sone, indre faktor eller ytre faktor har en annen verdi enn 1.

**Vedtatt takst:** I dette feltet vises utregningen av det endelige skattetakstgrunnlaget og hvor mye utregnet skatt blir.