

Ofte stilte spørsmål om eiendomsskatt

Skattetaksten?

Svar: Taksten er den verdien huset/eiendommen er satt til, og danner grunnlaget for skatteberegningen. Taksten skal ikke overstige eiendommens omsetningsverdi ved fritt salg. Sakkyndig takstnemnd vedtar skattetaksten.

Viktig at det her skilles mellom sum sjablongtakst (som er en form for «teknisk verdi» før fradrag for de forskjellige faktorene – sone, indre og ytre faktor) og vedtatt takst. Det er takst/vedtatt eiendomsskatt som det er beregnet skatt ut i fra.

Hva har besiktiger/sakkyndig takstnemnd lagt til grunn for verdivurdering?

Svar: Målet er å finne antatt markedsverdi på eiendommen. Til hjelp for dette vurderes forhold ved eiendommen som byggeår, bygningens stand, kjente omsetninger i området for tilsvarende objekter. Det blir kun gjort en utvendig befarings.

Taksten stemmer ikke med likningsverdien på huset mitt?

Svar: Takst og ligningsverdi er ikke det samme. Taksten er til beregning av eiendomsskatt til kommunen og ligningsverdien er for å beregne formueskatt til staten. Faktorene som legges til grunn er ikke helt like. Ligningsmyndighetene har ikke hjemmel til å bruke den taksten kommunen fastsetter ved beregning av eiendomsskatt, når de fastsetter ligningsverdi.

Kan jeg få grunnlaget for vurderingen/taksten i papirformat?

Svar: Grunnlaget for vurderingen er de opplysningene som ligger i Matrikkelen, arealer osv. og fremkommer på faktaarket "Detaljert grunnlag for eiendomsskatt" som er sendt ut til alle hjemmelsinnehaverne. Små endringer på disse arealene spiller liten avgjørende rolle for taksten. Taksten er heller ikke gjort på samme måte som ved en verditakst så dokumentasjonen kan virke ufullstendig.

Taksten er altfor høy, dette synes jeg er urimelig. Er det noe som er feil?

Svar: Taksten skal ikke overstige omsetningsverdien på eiendommen din. Hvis du er overbevist om at taksten er høyere enn reell omsetningsverdi har du full mulighet til å klage. Da vil sakkyndig takstnemnd vurdere taksten på nytt. Hvis klagen opprettholdes etter andre behandling, er siste instans sakkyndig klagenemnd, men denne behandlingen trenger nødvendigvis ikke å være til gunst for klager.

Hvordan kan jeg klage?

Svar: Når du som eier får tilsendt oversikt over takst og skatt (detaljert skatteseddel), har du etter loven en klagefrist på seks uker.

Skattebeløpet for bolig- og fritidseiendommer er vedtatt av kommunestyret og er den til enhver tid vedtatte promillesats av grunnlaget/taksten. (Fastsettes årlig av kommunestyret ifbm behandling av neste års budsjett).

Dersom eiendomsbesitter er uenig i skattegrunnlaget/taksten, må det fremsettes en skriftlig klage. Klagen må merkes tydelig med gårds- og bruksnummer, og evt. feste- eller seksjonsnummer. Klagen bør inneholde en forklaring/begrunnelse på hvorfor du mener taksten ikke er korrekt. All relevant dokumentasjon må vedlegges, eks kopi av nylig avholdt takst, bilder av særskilte faktorer på eller i bygninger etc. Eiendomsbesitter/klager må påregne at det kan bli gjennomført ny befarings/besiktigelse, for å vurdere nye momenter, og bør stille seg disponibel for dette.

Sakkyndig takstnemnd vurderer klagen. Blir klagen tatt til følge, endres taksten. Opprettholdes taksten, oversendes klagen til sakkyndig klagenemnd. Taksten kan da gå opp eller ned, eller den kan opprettholdes. Avgjørelsen her er endelig og kan bare overprøves av domstolene.

Klagen sendes elektronisk. Klageskjema finner du på kommunens hjemmeside <https://www.sor-aurdal.kommune.no/soknadssenter/>

Jeg har store skader som takstmannen ikke kjenner til, spiller det inn på taksten?

Svar: Ja, det kan det gjøre - i alle fall midlertidig, men ofte vil slike skader bli utbedret på bakgrunn av forsikring e.l. Du kan levere en skriftlig klage, hvor forholdene blir beskrevet. Vedlegg dokumentasjon, skadetakst eller bilder, der det foreligger.

Nytt hus, hytte, garasje eller tilbygg

Svar: Eiendomsskattelovens regler sier at det er eiendommens tilstand per 1. januar som er gjeldende ved en justering av taksten. Dette betyr at ny bygningsmasse først vil inngå i takstgrunnlaget 1. januar året etter at byggingen er ferdig. Får du ny takst på eiendommen din vil du bli orientert om dette i eget brev. Her vil du også bli orientert om bla. klageadgang.

Bygninger som er revet

Svar: Dersom hele/deler av bygninger er revet, slik at det bygningsareal som ligger til grunn for taksten/skattegrunnlaget er endret skal også eiendomsskatten endres. Eiendomsskattelovens regler sier at det er eiendommens tilstand per 1. januar i skatteåret som er gjeldende ved omtaksering av eiendommen. Dette betyr at areal som blir revet skal fanges opp når det er søkt og gitt ferdigattest for rivingen. Hvis du mener at revet areal fortsatt er med kan dette skyldes at du ikke har fått ferdigattest. Riving er søknadspliktig etter plan og bygningsloven og når rivingen er gjennomført må du søke om ferdigattest.

Hva er bunnfradraget?

Svar: Kommunestyret kan velge å innføre bunnfradrag på «alle sjølvstendige bustaddeler i faste eiendomar som ikkje vert nytta i næringsverksemd». Dette er gjenstand for politisk behandling hvert år, og behandles sammen med budsjettbehandlingen. Kommunestyret fastsetter da skattesats (promillesats) og om det skal være bunnfradrag.

Når kommer regninga?

Svar: Eiendomsskatten kommer 2 ganger i året, med forfall 1. april og 1.oktober. Eiendomsskatten og gebyr for vann, avløp og renovasjon kommer på samme faktura. (Fritidseiendommer får avgift for renovasjon 1 gang pr år - forfall 1.4).

Betaling av mottatt faktura?

Svar: Dersom du ikke klarer å betale fakturaen må du ta kontakt med kommunens økonomikontor før fakturaen forfaller til betaling.

Hva er sonefaktor og hvor finner jeg kart over de forskjellige sonene?

Svar: Sonekart og rammer og retningslinjer finner man på kommunens hjemmeside.

Sted	Sonefaktor
Sone 1 Bagn sentrum	1,00
Sone 2 Øvrige områder tilknyttet kommunalt V/A Begna + Tollefsrud, Brunbakkli + Skolehagan, Høve og Hagahaugen	0,9
Sone 3 Øvrige områder	0,8

Det vises til **eget kartvedlegg** som spesifiserer soneinndelingene. Det er ikke utarbeidet eget sonekart for sone 2, men områdene er angitt i tabellen (gjelder de som er tilknyttet kommunalt V/A). Sonekart 01.

Fritidseiendommer har disse sonefaktorene:

Sted	Sonefaktor
Sone 1 Hytter tilknyttet høystandard felt (Ellingseter/Bøven, Hellebekk, Stavadalen, Ølneseter, Søbekkseter/Hellsenningen).	1,3
Sone 2 Øvrige områder	1,0

Det vises til **egget kartvedlegg** som spesifiserer soneinndelingene. Høystandard-felt tilkoblet (vann), kloakk/avløp. Sonekart 02, 03, 04, 05 og 0,6.

Hva er vurderingsfaktor indre ?

- o Byggeår vil i de fleste tilfellene gi en pekepinn m h t standarden på bygningsmassen og kan derfor bli benyttet som utgangspunkt for skjønnsmessig vurdering av eiendommen.
- o Dersom deler av bygningsmassen er renovert/restaurert, må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen og så foreta en faktorjustering ut fra det.
- o Der bygningsmassen har åpenbare behov for utbedringer og reparasjoner, blir faktor redusert. Nødvendige mangler må være dokumentert gjennom kommentarer fra besiktiger.

Bygning tatt i bruk	Faktor
2012 eller senere	1,0
1998 - 2011	0,9
1986 -1997	0,8
1968 - 1985	0,7
Før 1967	0,6
Renoveringsobjekt (Lav std/mangl vedlikehold)	0,3
Rivningsobjekt med frakobla vannforsyning og strøm	0,1

Man skal her merke seg at selv om bygningen er tatt i bruk/bygd på ett gitt tidspunkt, så kan bygningen senere ha blitt restaurert og fått oppgradert sin standard. Bygningen skal vurderes ut i fra slik den fremstår pr i dag, og standardheving kan for eksempel føre til en økning i indre faktor, sett opp mot opprinnelig faktor basert på byggeår.

Jeg har flere bygg på eiendommen, hvordan beregnes da den indre faktor ?

Svar: Dersom du har flere bygg på eiendommen vil det bli skjønnsmessig beregnet en interpolert faktor/vektet gjennomsnittsfaktor for alle bygningene dine. Det kan se voldsomt ut når man ser høy verdi på en falleferdig/ikke beboelig bygning, men man bør da ta med i beregningen at denne bygningen «drar ned» indre faktor på de andre bygningene på din eiendom som er av høyere standard.

Hva er vurderingsfaktor ytre?

Ytre faktor :

Ytre faktor gjenspeiler forhold **rundt** eiendommen.

Kriterier	Faktor
Ikke tilkoblet strømnettet	- 0,1
Mer enn 200 m fra kjørbar vei	- 0,2
Mer enn 25m fra kjørbar vei (Veg frem til tomta eller mindre enn 25 m til hyttevegg)	- 0,1

Jeg har en landbrukseiendom. Hvordan er det tatt hensyn til dette med kår/boplikt etc ? Denne eiendommen kan ikke omsettes fritt på markedet.

Svar: Taksten for skattepliktige bygninger ment for boligformål på landbrukseiendommer med konsesjonsplikt settes lavere enn ordinære eiendommer pga konsesjonsplikten. Dette er i samsvar med Finansdepartementets

anbefalinger. Taksten på skattepliktig del av landbrukseiendommer justeres ved å redusere valgt ytre faktor for eiendommen med 0,2 til 0,8 som følge av konsesjonsbestemmelsene som medfører lavere omsetningsverdi.

Hvordan måler dere arealet på huset mitt?

Svar: Husene blir målt utvendig for å kontrollere eller beregne grunnflaten på innsiden av ytterveggene. På nyere hus er disse arealene som regel korrekte fra tidligere da det foreligger tegninger i kommunens registre som på forhånd er målt opp og arealene har blitt lagt inn. Dersom det oppdages feil her, bes det om at det vedlegges tegninger/målebrev/skylddelingsforretninger etc.

Se ellers info om etasjedefinisjoner og arealmåling på hjemmesiden vår.

Jeg har en uinnredet 2. etg så jeg mener taksten er for høy

Svar: Disse forholdene vet ikke besikter/sakkyndig takstnemnd om, send en skriftlig redegjørelse og dokumentasjon så vil dette bli vurdert på nytt. Arealene skal uansett føres som de gjør i Matrikkelen

Hytta mi er ikke mulig å selge pga. at den ligger på en tomt sammen med flere hytter. Vi har avtaler som binder oss så vi ikke får solgt.

Svar: Eiendomsskatteloven tar ikke stilling til privatrettslige avtaler. Eiendomsskatten på slike eiendommer må deles mellom de forskjellige eierne internt.

Jeg har en festet tomt. Hvorfor skal ikke grunneier betale eiendomsskatten?

Svar: Det er den som anses som eier av tomten, som må betale eiendomsskatt. Som rettslig utgangspunkt er derfor bortfester (grunneier) ansvarlig for eiendomsskatt på grunn, og fester ansvarlig for eiendomsskatt på bygninger/anlegg/konstruksjoner som tilhører festeren. Men for festeavtaler med varighet utover 99 år eller når festeren har en ensidig og ubegrenset rett til å kreve forlengelse av festeavtalen, må festeren anses som eier av tomten, og er derfor ansvarlig også for eiendomsskatten på grunnen.

For å avgjøre hvem som skal svare eiendomsskatt for festetomt i det enkelte tilfelle, må en derfor se på den aktuelle festekontrakten sammenholdt med reglene i tomtefesteloven. Regler om festetid, innløsning og forlengelse av festeavtaler for bolig og fritidsboliger finner vi i tomtefesteloven §§ 7, 32 og 33. Kommunen har ingen myndighet når det gjelder tomtefesteloven.

Ved langsiktige festeavtaler, typisk for bolig/fritidsboliger, vil det være fester som må svare for eiendomsskatten.

Jeg har fått krav om å betale eiendomsskatt på en hytte jeg ikke eier, men grunnen er min.

Svar: Det er grunneier som svarer for eiendomsskatten. Dette er pga. en privatrettslig avtale mellom deg og eieren av bygget. En måte å få denne avgiften over på riktig eier på papiret er ved å tinglyse hjemmelsovergang på eiendommen. Man kan også undersøke om man får skilt ut en festet tomt eller punktbeste. Når dette foreligger vil eiendomsskatten bli flyttet til riktig eier.

Jeg har klaget på taksten, må jeg fremdeles betale eiendomsskatten?

Svar: Ja, skatten må betales. Denne fakturaen må betales, selv om du er uenig i beløpet eller takseringen, og sender klage til kommunen. Hvis du får medhold i din klage, vil det du har betalt for mye, bli fratrukket fremtidige fakturaer eller tilbakebetalt

Jeg har en lavere verditakst fra 1 ½ år siden, har dere gjort en feil?

Svar: Kanskje. En må huske at takster er ferskvare, så mye kan ha skjedd i mellomtiden. Kanskje markedet har utviklet seg. Viktig å merke seg at vi kun har sett på utsiden, takstmannen ved tidligere verddivurdering har sett huset fra innsiden også. Vi vil vurdere takster som blir sendt til oss som en del av grunnlaget for vurdering, men vi står fritt til å sette taksten til det vi selv mener er riktig.

Naboen har fått en lavere takst enn meg, men har jo et større hus?

Svar: Det har blitt gjort en verddivurdering ut ifra hva markedet er villig til å betale for huset ditt. Derfor kan mange andre faktorer enn areal spille inn på verdien.

Hvilke eiendommer får fritak fra eiendomsskatt?

Svar: Noen eiendommer skal ha fritak, disse følger av eiendomsskatteloven § 5. Andre eiendommer kan få fritak i medhold av eiendomsskatteloven § 7. Det er opp til kommunestyret å bestemme hvilke fritak det ønsker å gi etter

paragraf § 7. Mener du at en eiendom skulle hatt fritak etter eiendomsskattelovens § 7, og ikke har fått det, kan man søke om dette.

Kan jeg få utført en egen takst (godkjent takstmann) og kreve at den heller skal brukes?

Svar: Nei. Både meglertakst og kommunens eiendomsskattetakst har antatt markedsverdi som utgangspunkt. Når kommunen, gjennom sakkyndig takstnemnd, har fastsatt takst, har et overordnet mål vært å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne. Dette er et forhold som meglere ikke trenger å ta hensyn til, bl.a. ved at de i mange tilfeller takserer potensialet ved en eiendom.

Vil man forskjellsbehandle boliger og hytter?

Svar: Det er ikke adgang til å fastsette forskjellige skattesatser for henholdsvis bolig- og fritidseiendommer, og ved tilordning av eventuelt bunnfradrag er det ikke adgang til å ha forskjellig kronebeløp for bolig- og fritidseiendommer. Ved taksering er det videre ikke adgang til å legge til grunn ulike prinsipper for boliger og hytter. Men eiendommens takstverdi skal etter loven fastsettes ut fra antatt markedsverdi ved en normalsalgssituasjon. Fritidsboliger omsettes gjerne i et litt annet marked enn boliger, og ofte til en høyere pris. Det får selvsagt en betydning ved taksering for eiendomsskatteformål ved at fritidseiendommer da ofte får et noe høyere takstgrunnlag enn boligeiendommer.

Jeg har ett gammelt våningshus/rivningsobjekt som er blitt taksert. Skal dette takseres?

Svar: Dette skal takseres. Dersom det ene våningshuset ikke er beboelig eller for eksempel benyttes som uthus, kan man vurdere å få endret bygningstype fra våningshus til uthus. Dersom man vurderer dette, kan det være lurt å ta kontakt med vår planavdeling for å sjekke ut konsekvensen dersom man senere skulle ønske å ta bygningen i bruk som våningshus igjen.

Hvorfor har jeg fått pluss på 100.000 for boenhet/tomt for begge våningshusene mine? De står på samme tomt.

Svar: Sakkyndig takstnemnd har lagt seg på en praksis der taksten plusses på med 100.000,- pr boenhet på bebygde tomter. Det samme vil gjelde for 2-mannsboliger. Her vil man få for 2 boenheter, selv om dette dreier seg om samme bygg.

Jeg er leietaker i et hus, og har tidligere blitt fakturert for feiing/renovasjon. Nå har jeg fått regning på eiendomsskatten til huseier også.

Svar: Du skulle ikke ha vært fakturert for eiendomsskatten. Du har mottatt denne fordi du ligger inne som betaler på kommunale gebyr på bygningen som avtalen om eiendomsskatt er blitt knyttet til. Ta kontakt med kommunen så retter vi opp i dette. Hjemmelsinnehaver vil da motta faktura for eiendomsskatt og kommunale gebyrer.

Eiendomsskatt vil ut i fra eiendomsskattemodulen bli **fakturert til hjemmelsinnehaver/eier av skatteobjektet**. Vi får ikke lenger delt fakturaen på hjemmelsinnehaver og betaler. Alt vil heretter bli fakturert hjemmelsinnehaver. Hjemmelsinnehaver og leietaker må så gjøre opp seg i mellom i tråd med avtale/kontrakt mellom partene.

Jeg har kun en garasje, og har aldri hatt noe annek. Likevel står det at jeg har garasje, uthus annek til bolig på skatteseddelen min?

Svar: Garasje, uthus annek til bolig er samme bygningstype i Matrikkel-registeret (det vil si samme funksjon). De har også samme pris pr kvm. Selv om du bare har en garasje, vil altså alle tre bygningstypene stå på skatteseddelen, men det dreier seg om ett bygg (garasjen din).

Jeg klarer ikke å finne ut hvilket bygg dere mener er garasje, uthus annek til bolig?

Svar: Dersom dere har tilgang til internett, kan dere gå inn på valdreskart.no. Her velger dere Sør-Aurdal under område, og i nest siste linje har dere et søkekriterie som heter bygningsnummer. Her slår du inn bygningsnummeret som står under identifikasjon på skatteseddelen din, og bygningen du lurer på vil bli markert på kartet på din eiendom.