



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes

Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12

E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)

[www.svk.no](http://www.svk.no)

### Tilleggsliste

**Utvalg:** Kommunestyret  
**Møtedato:** 10.12.2014  
**Møtested:** Kommunestyresalen, Rådhuset  
**Møtetid:** 11:30

Vedlagt følger varslet tilleggssak til kommunestyrets møte.

Kirkenes, 09.12.2014

Hansen, Cecilie  
Ordfører

## SAKSLISTE:

Saksnr.:	Sakstittel:	Arkivsak:	U.off:
100/2014	EIENDOMSSKATT 2015  Saksordfører: Egil Kalliainen, <a href="mailto:kalliain@online.no">kalliain@online.no</a> , tlf. 90100336	14/2835	



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12  
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no  
www.svk.no

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Ellen Mari Lindkvist Enhetsleder: Ellen Mari Lindkvist, tlf.	Dato: 05.12.2014
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører: Kalliainen, Egil	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Formannskapet	069/2014	10.12.2014
Kommunestyret	100/2014	10.12.2014

## EIENDOMSSKATT 2015

### Vedlagte dokumenter:

Forslag til Eiendomsskattevedtekter for SVK  
Vedtatt takseringsprinsipp for SVK 01.10.14

### Kort sammendrag:

Sør-Varanger kommune vedtok i møte 19.06.2013 følgende:

### **Kommunestyrets vedtak i sak 044/13:**

*Sør-Varanger kommunestyre vedtar å utvide eiendomsskatteområdet til å gjelde hele kommunen med virkning fra og med år 2015.*

*Kommunestyret vedtar at det skal skrives ut eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 3 a, faste eiendommer i hele kommunen fra og med år 2015.*

*Det gjennomføres en alminnelig omtaksering av alle eiendomsskatteobjekter innenfor eksisterende eiendomsskatteområde samt en nytaksering av eiendommer innenfor det utvidede området innen utgangen av februar 2015.*

*Det avsettes 10 mill kr til takseringsprosjektet som finansieres slik:*

- Bruk av disposisjonsfond 10,0 mill kr*

*Nemnd for eiendomsskatt delegeres ansvar for gjennomføring av prosjektet, valg av konsultentselskap og utarbeidelse av nye takseringsprinsipper.*

Utvidelse av skatteområdet medfører krav om taksering av alle nye eiendommer, og samtidig er det ti år siden forrige taksering av boliger og næring på Kirkeneshalvøya, samt verk og bruk i hele kommunen, slik at disse også skal re-takseres. Eiendomsskattenemnda vedtok takseringsprinsippene 01.10.2014, med endringer 15.10.2014. På bakgrunn av det takstgrunnlaget som er et resultat av dette, skal kommunestyret blant annet fastsette kommunens takstvedtekter, skattesatsen/promillen, og om man ønsker bunnfradrag.

### **Faktiske opplysninger:**

Kommunestyret vedtok 19.06.2013 at det skal utskrives eiendomsskatt i hele kommunen, jfr eskatl § 2 og 3a. Vedtak om eiendomsskatt fattes hvert år i forbindelse med budsjett, jfr. eskatl. § 11. Fra og med 2007 har kommunestyret valget mellom fire alternativer ved utskriving av eiendomsskatt, og man valgt som tidligere nevnt i vedtak å utvide eiendomsskatteområdet til å gjelde hele kommunen.

Hovedregelen er at alminnelig taksering skjer hvert 10. år. Forrige alminnelige taksering var i 2004, og gjaldt bolig og næring på Kirkeneshalvøya, samt verk og bruk i hele kommunen. Det var derfor i hht loven nødvendig med en omtaksering av tidligere takserte bygg, samt nytaksering for de områder som ikke har hatt eiendomsskatt tidligere. Nyttaksering og omtaksering gjelder for til sammen ca 7 500 eiendommer.

Fristen for utskriving av eiendomsskatt er 1. mars i skatteåret, altså er fristen for omtaksering og nytaksering 1 mars 2015.

Kommunestyret har oppnevnt medlemmer til sakkyndig nemnd, som skal ansette skatteverdien på grunnlag av forslag fra ansatte besiktigelsesmenn. Kommunen ved nemnda

har inngått avtale med takstfirmaet Verditakst AS for arbeidet med besiktigelse. I forbindelse med takseringen er det alminnelig antatt at kommunestyret ikke kan regulere eller instruere sakkyndig nemnd med hensyn til hvordan takstene skal fastsettes, jfr JDLOV 21.03.1989.

Kommunestyre skal hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen vedta kommunens eiendomsskattevedtekter, skattesatser, bunnfradrag, eiendomskatteområde, samt eventuelle prinsippvedtak om hvilke kategorier eiendommer som skal fritas etter eskatl § 7. Eiendommer som er fritatt i henhold til eiendomsskatteloven § 5 og § 7, er ikke med i skattegrunnlaget og blir offentliggjort på egen liste.

Kommunestyret fastsetter skattesatser mellom 2 og 7 promille, jfr eskatl. § 11. Første året eiendomsskatt utskrives, skal skattesatsen være 2 promille, jfr § 13. Dette hindrer likevel ikke at når eiendomsskatteområdet utvides, skal det skrives ut samme skattesats for nye eiendommer som kommer innenfor skatteområdet, som før utvidelsen, jfr § 13 2.ledd.

Kommunestyret kan videre vedta differensierte skattesatser etter eiendomsskatteloven § 12. I henhold til eiendomsskatteloven § 12 kan kommunestyret fastsette ulike skatteører/promille for

- a) *Bustaddelen i eigedomar med sjølvstendige bustaddelar.*
- b) *Grunneigedomar som det står hus på, og huslause grunneigedomar.*
- c) *Bygningar og grunn.*
- d) *Avgrensa område som nemnde i § 3.*
- e) *Verk og bruk i område som ikkje er utbygd på byvis, jf. § 4, andre leden, andre og tredje punktum.*

I henhold til dette, kan ikke verk og bruk ha egen skattesats når hele kommunen skal skattlegges. I praksis betyr dette at man kan ha ulike skattesatser på bebygde bolig- og fritidsboligtomter, men en annen sats for det resterende. Alternativt kan også ubebygde eiendommer ha samme sats som bolig og fritidsboliger, jfr eskatl § 12 bokstavene a og b.

Man gjør oppmerksom på at i henhold til KSEiendomsskatteforum er det mulig for kommunestyret å gjøre *justeringer* i sitt budsjettvedtak inne i selve skatteåret, eksempelvis justere størrelsen på skattesatsen. Dette må skje før skatten skrives ut, altså før 1 mars 2015.

Kommunestyret kan fastsette bunnfradrag i eiendomsskatt for alle selvstendig boenheter i fast eiendom, som ikke blir brukt i næringsvirksomhet, jfr eskatl § 11 2.ledd. Bunnfradraget

kan ikke settes så høyt at det ikke blir eiendomsskatt på noen boligeiendommer.

Kommunestyret fastsetter betalingsterminer for eiendomsskatt.

I rådmannens budsjettforslag har rådmannen økt eiendomsskatteinntekten fra 31,2 mill.kr til 45 mill.kr fra år 2014 til 2015. Utfra opplysninger rådmannen har fra formannskap i forbindelse med budsjettbehandling 2015 har rådmannen i dette saksfremlegget tatt utgangspunkt i at kommunestyret vil ha opplysninger utfra en økning på vel 20 mill.kr fra 2014.

### **Vurderinger:**

Med bakgrunn i de opplysningene kommunen har per i dag, er det ønskelig fra eiendomsskattekontorets side å foreslå en differensiering av skattesatsen.

### **NÆRING/VERK/BRUK:**

I en vurdering av hvilken skattesats kommunestyret ønsker å vedta for de ulike eiendommene, er det viktig å se på hvor man vil legge det største skattetrykket. Kommunen har adgang til å sette en alminnelig skattesats fra 2 – 7 promille.

Kommunen har eiendomsskatt fra kraftproduksjon og dette anses som verk og bruk. Dette utgjør en vesentlig del av eiendomsskatteinntektene til kommunen. En reduksjon av skattesatsen får betydning for disse inntektene. I 2014 utgjorde eiendomsskatten fra kraftproduksjon 8,3 mill.kr. Skattegrunnlaget for kraftproduksjon fastsettes av sentralskattekontoret og eiendomsskattegrunnlaget for 2015 er fastsatt til kr. 1 055 723 000,- . Når man skal fastsette den alminnelige skattesatsen bør en ta hensyn til dette. En endring av promillen med 1 o/oo utgjør dette 1,055 mill.kr i endring av eiendomsskatteinntekten. Ved 6 o/oo vil inntekten bli 6,3 mill.kr på kraftverkene.

Eiendomsskatteloven gir ikke adgang for kommunen å differensiere skattesatsen mellom verk og bruk, og næring, da unntaket om verk og bruk i eskatl. § 12 bokstav e ikke kommer til anvendelse da hele kommunen skal takseres. For at ikke næringseiendommer, da spesielt i distriktene hvor det tidligere ikke har vært eiendomsskatt på næringsbygg, skal bli særlig hardt rammet, foreslår rådmannen en alminnelig skattesats på 6 promille for næring, verk og

bruk.

Næringseiendommer skal takseres i henhold til eiendomsskattelovens bestemmelse til det eiendommen etter sin innretninger, bruksegenskaper og lokalisering kan bli solgt for ved fritt salg, Byggekostnadene for næringsbygg har økt i løpet av de siste ti årene, og man ser derfor også at eldre bygg selges for en høyere pris enn tidligere. Dette gir utslag i de takstene som er vedtatt for næringseiendommer. Næringseiendommer er taksert etter sjablongmetoden, hvor man har lagt til grunn dagens byggekostnader for tilsvarende bygg, med et fratrekk på 50 % på grunn av varierende alder og tilstand på byggene.

Dette vil gi slikt utslag for eksempelvis disse eiendommene på Kirkeneshalvøya;

### **Butikk/forretning**

Gammel takst: 3 767 000,-                      Skatt 7PROM: 26 369,- per år

Ny takst: 9 502 500,-                      Skatt 6PROM: 57 015,- per år

### **Verkstedbygning**

Gammel takst:            851 000,-                      Skatt 7PROM: 5 957,- per år

Ny takst: 2 310 000,-                      Skatt 6PROM: 13 860,- per år

### **Butikk/forretning**

Gammel takst:            26 249 000,-                      Skatt 7PROM: 183 743,- per år

Ny takst: 47 571 300,-                      Skatt 6PROM: 285 428,-

Næringseiendommer har fått samme sonefaktor som boligeiendommer, og har dermed et redusert skattegrunnlag i forhold til eiendommer på Kirkeneshalvøya. Man har ingen takster å sammenligne med for distriktene, men her er ett eksempel:

### **Distriktene - Verksted + garasje**

Ny takst: 1 584 000,-

Skatt 6PROM: 9 504,- per år

### **Samlet skattegrunnlag og inntektspotensial for næring/verk og bruk:**

Sør-Varanger kommune har per i dag ca 360 registrerte næringseiendommer, og ca 50 verk og bruk som er gjenstand for eiendomsskatt.

Av næringseiendommene er 165 ferdig taksert og vedtatt av sakkyndig nemnd. Kommunens innleide takstselskap Verditakst AS har utfra de opplysninger som de har innhentet og befaringer som er gjort, estimert skattegrunnlaget for næringseiendommer til ca kr 2 500 000 000,- for ca 360 eiendommer. Med 6 promille utgjør dette en eiendomsskatteinntekt på vel kr. 15 000 000,-.

Kommunen mangler ennå noen takster for verk og bruk, men ved å legge til grunn tidligere takster der hvor dette mangler, og gjøre estimat utfra de opplysninger som foreligger, kommer man frem til et samlet skattegrunnlag estimert til kr. 1 165 000 000,-.

I dette skattegrunnlaget ligger tele og kraftlinjer på til sammen 562 mill.kr. Med 6 promille utgjør dette kr. 6 990 000,-.

I tillegg kommer eiendomsskatt på verk og bruk slik inntekten på verk, bruk og næring utgjør følgende:

	<b>Eiendomsskatteverdi</b>	<b>6 promille</b>	<b>7 promille</b>
Verk og bruk	1 165 000 000	6 990 000	8 155 000
Kraftverk	1 055 723 000	6 334 338	7 390 061
Næring	2 500 000 000	15 000 000	17 500 000
<b>Sum</b>	<b>3 555 723 000</b>	<b>28 324 338</b>	<b>33 045 061</b>

### **BOLIG- OG FRITIDSEIENDOMMER:**

Bolig og fritidseiendommer har økt kraftig i pris i løpet av de siste 10 årene, slik at vedtatte



skattegrunnlag ligger en god del høyere enn ved forrige taksering i 2004. Dette er fordi loven sier at taksten skal være i henhold til det eiendommen etter sin innretninger, bruksegenskaper og lokalisering kan bli solgt for ved fritt salg. Økningen er kommet gjennom en økning av kvadratmeterprisen med ca 130 %, fra kr 6 000,- til kr. 13 600,- for eneboliger. I tillegg har man justert etasjefaktorene tilsvarende andre kommuners taksering, og man har lagt til andre bygg slik som garasjer, uthus og anneks. Dette utgjør til sammen en gjennomsnittlig tredobling av skattegrunnlaget på boligtomter. For fritidseiendommer har vi ingen sammenligningsgrunnlag. Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt har også vedtatt endringer i sonefaktorene slik at tidligere sonefradrag for Hesseng, 0,9, er tatt bort slik at Kirkenes og Hesseng har faktor 1.

En promille på 6 vil kunne være urimelig stor økning for bolig og fritidsboligeiere, da skattegrunnlaget har hatt en slik markedsmessig verdiøkning. Man ser derfor på at for disse eiendommen, og for ubebygde tomter, vil man fastsette en lavere promille. Dette gir eiendomsskatteloven § 12 bokstav a og b adgang til. Boligeiere betaler i dag 7 promille av taksten fastsatt i 2004.

Eksempler på dagens skattetrykk, mot skattetrykk på 2 eller 3 promille for 2015:

#### **Kirkenes – Enebolig m/sokkelleil.**

Gammel takst: 1 090 000,- Skatt 7PROM: 7630,- per år

Ny takst: 2 402 304,- Skatt 2PROM: 4805,- Skatt 3PROM: 7 207,-

#### **Hesseng – Enebolig + garasje**

Gammel takst: 972 000,- Skatt 7PROM: 6804,- per år

Ny takst: 2 786 800,- Skatt 2PROM: 5574,- Skatt 3PROM: 8 360,-

#### **Bjørnevatn – Enebolig m/sokkelleil. + garasje**

Gammel takst: 758 000,- Skatt 7PROM: 5 306,- per år

Ny takst: 1 989 490,- Skatt 2PROM: 3 979,- Skatt 3PROM: 5 968,-

NB: Disse eksemplene er uten bunnfradrag

For boligeiendommer utenfor Kirkeneshalvøya, har vi ingen sammenligningsgrunnlag. Viser likevel til noen eksempler fra distriktene vedrørende skattetrykket ved 2 eller 3 promille:

### **Jakobsnes – Enebolig**

Ny takst: 1 500 352,-                      Skatt 2PROM: 3 001,-                      Skatt 3PROM: 4 501,-

### **Bugøynes – Enebolig + garasje**

Ny takst: 675 768,-                      Skatt 2PROM: 1 352,-                      Skatt 3PROM: 2 027,-

### **Svanvik – Enebolig**

Ny takst: 1 009 120,-                      Skatt 2PROM: 2 018,-                      Skatt 3PROM: 3 027,-

En gjennomsnittlig fritidseiendom er en hytte på 50 kvm, med to uthus på til sammen 30 kvm. Skattegrunnlaget for denne eiendommen vil utgjøre kr. 510 000,-. Med 2 promille vil det utgjøre en eiendomsskatt på kr. 1 020,- per år, med 3 promille kr 1 530,-.

Etter denne vurderingen ser man at dersom kommunestyret vedtar 2 promille på bolig-, fritid- og ubebygde eiendommer, vil skattebetalerne på Kirkeneshalvøya generelt betale mindre i eiendomsskatt enn tidligere. På bakgrunn av dette foreslår man at man legger seg på 3 promille, for å øke skattetrykket noe fra tidligere år.

Neste spørsmål er om det burde være et bunnfradrag på boenhetene. Dette slår da ut på hver registrerte boenhet i boliger og fritidsboliger. For mange mindre fritidsboliger, eks. hyttene/gammene i Gallok, vil dette kunne tilsi et skattegrunnlag på kr. 0,-. Jo høyere man fastsetter bunnfradraget, jo flere avtaler vil få kr 0,- i eiendomsskatt. Per i dag vil for eksempel 319 avtaler få kr. 0,- ved 50 000,- i bunnfradrag. Dette tallet øker til 523 ved et bunnfradrag på kr 300 000,-. Antall avtaler som vil gå i null vil nok øke en god del når man har fått inn alle eiendommene. Dette skyldes i stor grad at de eiendommer som mangler, ligger for det meste i distriktene hvor man har fastsatt naturlig nok et lavere prisnivå enn i sentrale områder. Rådmannen foreslår at man i stede for bunnfradrag benytter man lavere promillesats.

### **Samlet skattegrunnlag og inntektspotensial for bolig- og fritidseiendommer**

Sør-Varanger kommune har per i dag registrert ca 4 400 boligeiendommer (+ 240 landbruk) og 2 286 fritidseiendommer i kommunen. Av disse har nemda pr 8 desember 2015 vedtatt skattegrunnlaget for 606 fritidseiendommer, og 3 111 boligeiendommer, hvorav ca 2 600 boligeiendommer er på Kirkeneshalvøya.

For å kunne gi et estimert skattegrunnlag for bolig velger man å dele beregningsgrunnlaget. Per 2014 har kommunen en inntekt på ca kr. 16 000 000,- for de 2980 boligeiendommene som nå betaler eiendomsskatt på Kirkeneshalvøya, etter 7 promille. Skattegrunnlaget er på ca 2,3 mrd. Det er beregnet en gjennomsnittlig økning av skattegrunnlaget per husstand på ca 130 %. Dette utgjør til sammen estimert nytt skattegrunnlag for Kirkeneshalvøya på ca 5,29 mrd. Med 3 promille utgjør dette 15,87 mill. Man må videre beregne noen justeringer oppover for økning i etasjefaktor og sonefaktor for Hesseng og Bjørnevatn/Sandnes, slik at endelig estimat blir på ca 18 mill.

For distriktene hvor det tidligere ikke har vært eiendomsskatt gjenstår fortsatt en del takseringer. På bakgrunn av dette har man estimert en gjennomsnittlig bolig til å være taksert til ca kr. 600 000,-. Da har man en redusert sonefaktor i forhold til sentrumsområdene. Kommunen har ca 1400 boliger utenfor sentrum. Dette utgjør til sammen et skattegrunnlag på ca. 840 000 000,-. Med 3 promille utgjør dette ca kr. 2 520 000,-.

Det gjenstår fortsatt en del takseringsarbeid av fritidsboliger. Rådmannen har foretatt en beregning og estimert ut i fra de opplysningene vi har pr 8 desember. En gjennomsnittlig hytte anser man som tidligere nevnt å være verdt ca kr. 510 000,- x 2286 fritidseiendommer => 1 165 860 000, som med 3 promille utgjør kr 3 497 580,- i skatteinntekt.

I tillegg kommer ca 200 ubebygde tomter av ulik verdi og størrelse, som vil få 3 promille i skattesats, jfr eskatl. § 12 b. Disse er i stor grad ikke taksert og er av en slik karakter at det på forhånd er vanskelig å fastsette skattegrunnlaget på disse. Noen vil blant annet etter en konkret vurdering kunne bli fritatt for eiendomsskatt etter § 5 eller § 7 i eiendomsskatteloven

### **Kommuneplanens hovedmål:**

*Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.*

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

### Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

**Alternative løsninger:**

**Forslag til innstilling:**

Kommunestyret vedtar at det skal utskrives eiendomsskatt i kommunen, jfr. Eskatl § 2.

Eiendomsskatt skal skrives ut i hele kommunen, jfr Eskatl § 3 A.

Den generelle skattesatsen som skal gjelde for de skattepliktige eiendommer settes til **6,0** promille, jfr Eskatl § 11.

I medhold av eiendomsskatteloven § 12 bokstav a differensieres satsene ved at den skattesats som skal gjelde for (bebygde) boligeiendommer og fritidseiendommer settes til **3,0** promille.

I medhold av eiendomsskatteloven § 12 bokstav b differensieres satsen ved at satsen for all skattepliktig, ubebygd grunneiendom settes til **3,0** promille

Kommunestyret vedtar kr. 0,- i bunnfradrag, jfr Eskatl § 11 2.pkt

Kommunestyret vedtar at eiendommer som fyller vilkårene i eskatl § 7 bokstav a og b, kan fritas helt eller delvis for eiendomsskatt. Sakkyndig nemnd delegeres myndighet til å bestemme hvilke eiendommer dette er og i hvor stor grad de skal fritas.

Utskrivning av eiendomsskatt for skatteåret 2015 er basert på takster fastsatt ved siste alminnelige taksering gjennomført i 2014 og ferdigstilt innen utgangen av februar 2015.

Eiendomsskatten skrives ut i 4 terminer for 2015, hvor 1. termin er med forfall 31.03.2015, jfr. Esktl. § 25 1. ledd. De resterende terminer følger utskrivning av kommunale avgifter. For 2016 vil eiendomsskatten følge terminene for kommunale avgifter.

Bente Larssen  
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -

## **Eiendomsskattevedtekter for Sør-Varanger kommune**

### **KAP. I – SAKKYNDIG NEMND**

§ 1-1 I medhold eiendomsskatteloven § 8 A-3 (4) velger kommunestyret en sakkyndig nemnd til å verdsette eiendommer i Sør-Varanger kommune på bakgrunn av forslag fra tilsatte befaringsmenn.

Til å behandle klager over utskrivningen av eiendomsskatt velger kommunestyret i medhold av eiendomsskatteloven § 20 enten

- a) en egen klagenemnd, eller
- b) legger klagebehandlingen til en allerede eksisterende nemnd (for eksempel eventuelt tidligere oppnevnt sakkyndig ankenemnd)

Den sakkyndige nemnd skal bestå av tre medlemmer (leder, nestleder og ett medlem). I tillegg velges tre varamedlemmer.

Klagenemnda<sup>1</sup> skal bestå av minst tre medlemmer (leder, nestleder og ett medlem). I tillegg velges samme antall varamedlemmer.

Kommunestyret velger leder og nestleder for hver nemnd.

Valgperioden følger kommunevalgperioden.

§ 1-2 Valgbarhet, inhabilitet og møteplikt

Valgbare og pliktige til å motta valg som medlem og varamedlem av sakkyndig nemnd og klagenemnda er de som er pliktige til å motta valg til kommunestyret.

Medlem av formannskapet skal ikke være med i den sakkyndige nemnd eller klagenemnd, jf eiendomsskatteloven § 21.

Et medlem er inhabilt til å delta i behandlingen av saken når medlemmet

- a) selv er eier, panthaver eller leieboer til eiendommen,
- b) er i slekt eller i svogerskap med en som nevnt under a) i opp- eller nedstigende linje eller sidelinje så nær som søsken,
- c) er eller har vært gift, partner eller forlovet med, eller er fosterfar eller fostermor eller er fosterbarn til eier,
- d) er verge for en person som nevnt under a),
- e) er styrer eller medlem av styret for et selskap, en forening, Sparebank, stiftelse eller offentlig innretning som er eier, panthaver eller leieboer til eiendommen,
- f) er medlem av formannskapet

Likedan er et medlem inhabilt når andre særegne omstendigheter foreligger som er egnet til å svekke tilliten til vedkommende medlems upartiskhet.

---

<sup>1</sup> Tidligere benevnt sakkyndig ankenemnd

Nemnda treffer selv avgjørelse om hvorvidt et medlem er inhabilt.

- § 1-3 Medlemmer av den sakkyndige nemnd og klagenemnd plikter å stille til alle møter i de respektive nemnder, med mindre det foreligger lovlig forfall.
- § 1-4 Befaringsmenn/sakkyndige.  
Eiendomsskattekontoret engasjerer befaringsmenn i samråd med den sakkyndige nemnd.

Nemndene kan be eiendomsskattekontoret engasjere sakkyndig hjelp til å avgi veiledende uttalelser på det bygningstekniske, industrielle, maskintekniske, juridiske eller andre områder, når dette anses nødvendig.

Befaringsmenn inngir kun forslag til takster og har ikke stemmerett.

## **KAP. II – FORBEREDELSE AV TAKSERINGEN**

- § 2-1 Økonomiavdelingen fungerer som eiendomsskattekontor. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for den sakkyndige nemnd og klagenemnd.
- § 2-2 Eiendomsskattekontoret utarbeider en liste over antatt skattepliktige eiendommer som den sakkyndige nemnd inviteres til å vurdere.

Det lages en egen liste over eiendommer som er fritatt etter eiendomsskatteloven §§ 5 og 7. Eiendommer som er fritatt etter § 5 skal ikke takseres. Rådmannen bestemmer om eiendommer som er fritatt etter § 7 skal takseres.

Det bør utarbeides en egen liste over antatte verk og bruk.

- § 2-3 Eiendomsskattekontoret forbereder takseringen ved å innhente tilgjengelig informasjon om den enkelte eiendom.

Eiendomsskattekontoret kan pålegge eieren å utlevere opplysninger av betydning for taksten (jf. eiendomsskatteloven § 31).

## **KAP. III - GJENNOMFØRING AV TAKSERINGEN**

- § 3-1 Det påligger lederen av den sakkyndige nemnd, i samarbeid med eiendomsskattekontoret, å planlegge og lede arbeidet med takseringen.

Eiendomsskattekontoret berammer takstmøtene i samråd med den sakkyndige nemnd og befaringen i samråd med befaringsmennene.

- § 3-2 Før den alminnelige taksering påbegynnes, drøfter den sakkyndige nemnd hvilke alminnelige retningslinjer som skal legges til grunn ved takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen.

Den sakkyndige nemnd kan vedta sjabloner til bruk i takseringen. Sjablonene skal være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommenes innretning, bruksegenskap og lokalisering kan virke inn på verdien.

Den sakkyndige nemnd skal foreta prøvetaksering for å fastsette prisnivået for takseringen.

Det skal føres protokoll over forhandlingene i den sakkyndige nemnd.

§ 3-3 Den sakkyndige nemnd er i samarbeid med eiendomsskattekontoret ansvarlig for å gi befaringsmennene informasjon og veiledning om praktiseringen av nemndas retningslinjer for takseringen. Prøvetaksering bør finne sted med så vel nemnda som befaringsmennene til stede for å sikre likeartet praksis.

§ 3-4 Eiendommens eier varsles om at eiendommen skal takseres. Varsel kan gis ved å be skattyter gi eller stadfeste opplysninger om eiendommen innen 4 uker, se vedtektene § 2-3.

Eiendomsskattekontoret fastsetter normalfrist for varsel om taksering.

§ 3-5 Eiendommene skal i alle tilfelle befares av en befaringsmann.

Sakkyndig nemnd tar stilling til om eiendommene også skal fotograferes (jf. eiendomsskatteoven § 31 (5)). Ved taksering av verk og bruk bør fotografering alltid skje.

I forbindelse med befaringen utarbeider befaringsmennene forslag til takst. Forslag til takst bør inneholde grunnlagsdata og prinsippene for verdsettelsen. Forslaget bør også nevne særlige forhold som har vesentlig betydning for taksten.

Ved taksering av antatte verk og bruk bør takstforslaget også inneholde de opplysninger som er nødvendige for at den sakkyndige nemnd skal kunne ta stilling til om eiendommen kvalifiserer som verk og bruk.

Hvis maskiner og tilbehør foreslås medtatt i taksten i medhold av eiendomsskatteoven § 4 annet ledd, bør takstforslaget redegjøre for hvorfor vilkårene for dette er oppfylt.

§ 3-6 Den sakkyndige nemnda fastsetter i møte takstene på bakgrunn av de forslag som er utarbeidet av befaringsmennene.

Den sakkyndige nemnd tar i forbindelse med fastsettelsen av taksten stilling til om den enkelte eiendom inngår i eiendomsskatteområdet (hvis dette er avgrenset til områder helt eller delvis utbygd på byvis) eller skal beskattes som verk og bruk, samt hvilket tilbehør og ting som skal inngå i taksten, jf. eiendomsskatteoven § 4 tredje og fjerde punkt, og hvilke eiendommer som skal unntas fra eiendomsskatt etter eiendomsskatteoven § 5 (obligatoriske fritak).

Det bør utarbeides særskilt forslag for grunn og bygning hvis de eies av forskjellige



skattytere.

Befaringsmennene deltar ikke i den sakkyndige nemnds fastsettelse av takstene, men kan møte i nemnda for å presentere sine takstforslag.

- § 3-7 Det skal gis en kort begrunnelse for taksten som ikke kan være kortere enn at det blir mulig for skattyter å forstå hvordan taksten er fastsatt. Begrunnelsen skal inneholde prinsippene for verdsettelsen, samt hvilke kriterier og grunnlag som er lagt til grunn for den enkelte eiendom. Begrunnelsen kan gis på et skjema som viser hvilke faktiske opplysninger om eiendommen og hvilke sjablonverdier som er brukt. For verk og bruk vil det ofte være behov for en grundigere begrunnelse.

#### **KAP. IV - OMTAKSERING OG SÆRSKILT TAKSERING**

- § 4-1 I perioden mellom de alminnelige takseringer kan omtaksering/særskilt taksering av enkelteiendommer foretas etter de retningslinjer og vilkår som fremgår av eiendomsskatteoven § 8 A-3, femte og sjette ledd.

Fristen for å begjære omtaksering etter sjette ledd er 1. november i året forut for skatteåret.

Den sakkyndige nemnd tar stilling til om vilkårene for omtaksering/særskilt taksering er oppfylt.

Verdsettelsen bør skje etter samme prinsipper og samme prisnivå som ved forrige alminnelige taksering.

Skattyter orienteres om taksten ved melding om vedtak.

For klage gjelder kapittel V.

#### **KAP. V - KLAGE**

- § 5-1 Skattyter kan klage på taksten og/eller utskrivningen innen seks uker fra det seneste tidspunktet av utsendelse av skatteseddelt og kunngjøringen av at eiendomsskattelisten er lagt ut.

Klage over takster kan fremmes hvert år i forbindelse med den årlige utskrivningen av eiendomsskatt, dersom det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere.

- § 5-2 Selv om klageren har oversett klagefristen, kan klagen tas under behandling såfremt
- a) parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversett fristen eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller
  - b) det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

- § 5-3 Klage over vedtak fattet av eiendomsskattekontoret

Hvis klagen gjelder et vedtak (utskrivningsvedtak) som er fattet av eiendomsskattekontoret i første instans (for eksempel beregning av skatten, tildeling av bunnfradrag) kan eiendomsskattekontoret behandle saken og oppheve eller endre vedtaket dersom det finner klagen begrunnet.

Hvis eiendomsskattekontoret ikke finner grunn til å gi klager medhold, oversendes sakens dokumenter uten opphold til klagenemnda.

#### § 5-4 Klage over vedtak fattet av den sakkyndige nemnd

Ved klage over vedtak (takstvedtak) fattet av den sakkyndige nemnd, oversender eiendomsskattekontoret sakens dokumenter til sakkyndig nemnd (underinstansen).

Den sakkyndige nemnd kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner klagen begrunnet. I motsatt fall oversendes klagen til klagenemnda.

#### § 5-5 Klagenemndas behandling

Ved klage over taksten skal klagenemnda dra på befaringsmannen av eiendommen.

#### § 5-6 Klagenemnda utarbeider en protokoll med en kort begrunnelse for klagevedtaket. Protokollen skal angi hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt ved klage på taksten. Vedtaket må ta stilling til klagerens anførsler.

#### § 5-7 Omgjøring til gunst for skattyter

Når klagen tas til følge, skal utskrivningen rettes til skattyters gunst innen 3 år fra utgangen av skatteåret.

Omgjøring til ugunst for skattyter

Klagenemnda kan prøve alle sider av saken, og kan omgjøre vedtaket til ugunst for skattyter, jf eiendomsskatteloven § 17.

Retten til å rette utskrivninga til ugunst for skattyter går tapt om retten ikke er benyttet innen 1. mars året etter utskrivningen. Har feilen sammenheng med at eieren har brutt opplysningsplikten eller plikten til å medvirke til befaringsmannen, kan utskrivningen rettes innen tre år fra utgangen av skatteåret.

Taksten kan likevel rettes til ugunst for skattyter med virkning framover i tid.

#### § 5-8 Klage har ikke oppsettende virkning.

### **KAP. VI - FORSKJELLIGE BESTEMMELSER**

#### § 6-1 Kommunestyret/formannskapet fastsetter godtgjørelsen til nemndsmedlemmer og befaringsmenn. Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til sakkyndige som nevnt i vedtektenes § 1-4.

Eiendomsskattekontoret sørger for utbetaling av godtgjørelsen.

§ 6-2 Ved første gangs utskriving av eiendomsskatt må alminnelig taksering og utskriving av skatten være avsluttet innen utgangen av juni i skatteåret. Påfølgende år skal eiendomsskatten være utskrevet og skattelisten offentliggjort innen 1. mars i skatteåret. Første året bunnfradrag innføres er fristen innen 1. april.

§ 6-3 Eiendomsskattekontoret fører eiendomsskatteliste med slik innhold som nevnt i eiendomsskatteoven § 15. Listen skal ligge ute til offentlig gjennomsyn i minst tre uker etter at det er kunngjort at listen er lagt ut. Det kunngjøres i lokalpressen når og hvor utleggelse finner sted. Kunngjøringen skal inneholde opplysninger om fristen for å klage (6 uker) og hvem klagen skal sendes til.

Hvert år, samtidig med at eiendomsskattelisten legges ut, sendes skatteseddel til skattyter.

§ 6-4 Eiendomsskatten forfaller til betaling etter de terminer som kommunestyret fastsetter.

# Prinsipper for taksering av eiendommer

---

Vedtatt av Sakkyndig nemnd 01.10.2014



Dokumentet er utarbeidet av eiendomsskattekontoret i samarbeid med sakkyndig nemnd og Verditakst AS. Dokumentet danner grunnlag for taksering med virkning fra 2015, og for enkelttakseringer som skjer fram til neste alminnelige taksering, som utgangspunktet er i år 2025.

## Innhold

1. Innledning.....	2
2. Rammer for takseringen.....	2
2.1. Lovverk .....	2
2.2. Politiske vedtak .....	2
3. Takseringsprinsipp for de ulike typer eiendommer .....	3
3.1. Boligeiendommer .....	3
3.2. Fritidseiendommer .....	4
3.3. Kombinasjonseiendommer .....	5
3.4. Næringseiendommer.....	6
3.5. Verk og bruk .....	7
3.6. Tomter .....	8
3.6.1. Ubebygd tomt fradelt til bolig.....	8
3.6.2. Ubebygd tomt til fritidsbolig .....	8
3.6.3. Bebygde og ubebygde næringseiendom .....	8
3.7. Utmarksområder .....	8
3.8. Eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt .....	9
3.8.1. Eiendomsskatteloven § 5 .....	9
3.8.2. Eiendomsskatteloven § 7 .....	10

## 1. Innledning

Dette dokumentet omhandler rammer og retningslinjer for taksering av eiendommer i Sør-Varanger kommune. Retningslinjene skal medvirke til likebehandling i takseringsarbeidet.

## 2. Rammer for takseringen

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og andre juridiske miljø, samt rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Som følge av lovendringer gjelder nå også forvaltningsloven for saksbehandling i eiendomsskattesaker.

Det er kommunestyret i den enkelte kommune som setter rammene for eiendomsskatteutskrivningen i kommunen. Det er valgt en sakkyndig nemnd for arbeidet i Sør-Varanger kommune. Kommunestyret har vedtatt eiendomsskattetakstvedtekter for sakkyndig nemnd og disse legger rammen for arbeidet i nemnda.

### 2.1. Lovverk

Til grunn for utskrivning av eiendomsskatt er Lov om Eieendomsskatt av 06.06.1975 nr 29.

### 2.2. Politiske vedtak

Kommunestyret vedtok i møtet 19.06.2013 å innføre eiendomsskatt i hele kommunen, jf. eiendomsskatteoven § 3 a. Siden 1990 har kommunen hatt eiendomsskatt på boliger og næringsseiendommer i deler av kommunen, og verker og bruk i hele kommunen. Utvidelsen betyr at det er eiendomsskatt på alle eiendommer i kommunen fra 2015 dersom de ikke er unntatt som følge av lov eller vedtak i kommunestyret.

***Kommunestyrets vedtak i sak 044/13:***

*Sør-Varanger kommunestyre vedtar å utvide eiendomsskatteområdet til å gjelde hele kommunen med virkning fra og med år 2015.*

*Kommunestyret vedtar at det skal skrives ut eiendomsskatt etter eiendomsskatteoven § 3 a, faste eiendommer i hele kommunen fra og med år 2015.*

*Det gjennomføres en alminnelig omtaksering av alle eiendomsskatteobjekter innenfor eksisterende eiendomsskatteområde samt en nytaksering av eiendommer innenfor det utvidede området innen utgangen av februar 2015.*

### 3. Takseringsprinsipp for de ulike typer eiendommer

#### 3.1. Boligeiendommer

##### Metodikk for verdisetting av boliger:

##### 1. Arealberegning:

Arealer registrert i Matrikkelen ligger til grunn for arbeidet.

Bruksarealet (BRA) er utregnet etter matrikkelinstruks (som forholder seg til Norsk Standard 3940).

##### 2. Boligverdi:

For taksering av boliger benyttes objektivisert omsetningsverdi. Med objektivisert omsetningsverdi menes den verdi som eiendommen kan oppnå ved fritt salg. Eiendommens objektiviserte omsetningsverdi kan imidlertid avvike fra faktisk oppnådd salgspris eller takst.

Utgangspunktet for taksering er gjennomsnittlig omsetningsverdi for boliger i Sør-Varanger per 2013, beregnet til **kr 16 000 per kvm**.

Satsen på kr 16 000,- er redusert med 15 %. Det beregnes dermed kr 13 600,- pr kvm BRA.

Boligbrakker	kr. 8 000,- per kvm
Garasjer/uthus/carport	kr. 2 000,- per kvm

##### 3. Bygningsfaktor:

Enebolig / rekkehus/ Flermannsboliger	111, 113, 121 – 124, 131- 136, 151 – 159, 162, 163	13 600,-
Enebolig m/ hybelleilighet, Boligblokker, Hybler/leiligheter i næringsbygg	112, 141 – 146	16 320,- (1,2)
Annet boligbygg (boligbrakke, sekundær reindrift)	193, 199	9 000,-
Garasjer, uthus, carport	181-183	2 000,-

\* Tresifret tall refererer til bygningstype i matrikkelen.

##### 4. Etasjefaktor:

Kjellerplan	0,4	For definisjon av de ulike plan, og arealberegning av disse, samt fastsettelse av de ulike faktorer, vises til Matrikkelinstruksen og "Statlige byggebestemmelser».
Underetasje	0,6	
Hovedetasje	1,0	
Loftsplan	0,6	

I utgangspunktet vil garasje ha faktor 1, hovedetasje, men der hvor garasje har loft med BRA, vil dette arealet få faktor 0,6, jfr oversikten over.

#### 5. Områdefaktor:

Sone 1	Kirkenes inkl. Skytterhusfjellet, Hesseng	Faktor 1,0
Sone 2	Elvenes (vest for fjorden), Sandnes og Bjørnevatn	Faktor 0,9
Sone 3	Jakobsnes, Storskog	Faktor 0,7
Sone 4	Svanvik, Høybukta (til flyplass)	Faktor 0,5
Sone 5	Øvrige distrikter	Faktor 0,3

Områdenes avgrensning følger av vedlagte kart datert 29.09.2014.

Alt utenfor de avmerkete sonene, tilhører **Sone 5 – Øvrige distrikt**.

#### 6. Skjønnfaktor:

Nemnda skal, i tillegg til matematisk utregning, bruke skjønn ved taksering. Det kan vurderes ulike forhold som alder, generell tilstand, beliggenhet m.m. som kan ha innvirkning på markedsverdien av den enkelte boligen.

#### 7. Hjelpemidler ved taksering:

Eiendommen skal i alle tilfeller besiktiges.

Det benyttes besiktigelseskjemaer og takseringskjemaer fra det dataprogrammet kommunen benytter til utskrivning av eiendomsskatt.

## 3.2.Fritidseiendommer

### Metodikk for verdisetting av fritidsboliger:

#### 1. Arealberegning:

Arealer registrert i Matrikkelen ligger til grunn for arbeidet.

Bruksarealet (BRA) er utregnet etter matrikkelinstruks (som forholder seg til Norsk Standard 3940).

#### 2. Fritidsboligverdi:

For taksering av fritidsboliger benyttes objektivisert omsetningsverdi. Med objektivisert omsetningsverdi menes den verdi som eiendommen kan oppnå ved fritt salg. Eiendommens objektiviserte omsetningsverdi kan imidlertid avvike fra faktisk oppnådd salgpris eller takst.

Utgangspunktet for taksering er gjennomsnittlig omsetningsverdi for fritidsboliger i Sør-Varanger per 2013, beregnet til **kr 9 000 per kvm**.

Gammer/koier kr. 4 000,-

Garasjer/uthus kr. 2 000,-



### 3. Bygningstype:

Fritidsbygg, hytte, anneks	161, delvis 182	Kr. 9 000,-
Koie, seterhus, gammer	171, 172	Kr. 4 000,-
Garasjer, uthus, carport	Delvis 182, 183	Kr. 2 000,-

\* Tresifret tall refererer til bygningstype i matrikkelen.

### 4. Etasjefaktor:

Kjellerplan	0,4	For definisjon av de ulike plan, og arealberegning av disse, samt fastsettelse av de ulike faktorer, vises til Matrikelinstruksen og "Statlige byggebestemmelser».
Underetasje	0,6	
Etasjeplan	1,0	
Loftsplan	0,6	

I utgangspunktet vil garasje ha faktor 1, hovedetasje, men der hvor garasje har loft med BRA, vil dette arealet få faktor 0,6, jfr oversikten over.

### 5. Områdefaktor:

Sone 1	Hele kommunen	Faktor 1,0
--------	---------------	------------

### 6. Skjønnfaktor:

Nemnda skal, i tillegg til matematisk utregning, bruke skjønn ved taksering. Det kan vurderes ulike forhold som alder, generell tilstand, beliggenhet m.m. som kan ha innvirkning på markedsverdien av den enkelte boligen.

### 7. Hjelpemidler ved taksering:

Eiendommen skal i alle tilfeller besiktiges.

Det benyttes besiktigelseskjemaer og takseringskjemaer fra det dataprogrammet kommunen benytter til utskrivning av eiendomsskatt.

## 3.3.Kombinasjonseiendommer

Dette er eiendommer som ofte er eldre landbrukseiendommer, hvor landbruket er lagt ned. På disse eiendommene finnes ofte en kombinasjon av ulike bygg, eks. våningshus, enebolig, fritidsbygg, garasje, etc.

For disse eiendommen blir hvert bygg taksert etter den bygningskoden den har, og dertil hvilken sone den tilhører. For garasjer og uthus, takseres de etter om de er til bolig eller fritidsbolig.

For **bolig-, fritids- og kombinasjonseiendommer** takseres ikke tomt der eiendommen er bebygd.

### 3.4.Næringseiendommer

Metodikk for verdisetting av næringseiendommer:

**Eiendommens objektiviserte omsetningsverdi, jf. eiendomsskatteloven § 8A-2:**

*Verdet av eiendommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.*

Med objektivisert omsetningsverdi menes den verdi som eiendommen kan oppnå ved fritt salg. Eiendommens objektiviserte omsetningsverdi kan imidlertid avvike fra faktisk oppnådd salgspris eller takst.

Som utgangspunkt for taksering av næringseiendommer benyttes Holteprosjekt – Kalkulasjonsnøkkel for 2013, som grunnlag for estimert byggekostnader for ulike bygningstyper. Beløpet reduseres med 50 % da bygningsmassen som skal takseres er av ulik årgang og kvalitet.

Ved taksering av næringseiendom fastsettes følgende verdiparametere for å komme frem til eiendommens omsetningsverdi:

<b>BYGNINGSGRUPPE:</b>	<b>BYGNINGSNUMMER:</b>	<b>KVM PRIS FOM 01.01.2015</b>
Industri- og energiforsyningsbygninger	211, 212, 214, 216, 219, 221, 223, 229	10 000,-
Lagerbygninger, isolert	231-233, 239	6 700,-
Lagerbygninger, uisolert	231-233, 239	3 000,-
Fiskeri- og landbruksbygninger	241, 244, 245, 248, 249	500,-
Veksthus	243	1 000,-
Kontor- og forretning	311-313, 319, 321-323, 329, 330	10 500,-
Samferdsel/Kommunikasjon	411, 412, 415, 416, 419, 429, 439, 441, 449	10 500,-
Parkeringshus/etasjer	431	6 500,-
Hotell og restaurant	511, 512, 519, 521-524, 529, 531-533, 539	11 300,-
Kultur- og forskning	611-616, 619, 621, 623, 629, 641-643, 649, 651-655, 659, 661-663, 669, 671-675, 679	10 500,-
Helsebygning	710, 719, 721-723, 729, 731, 732, 739	11 300,-
Fengsel og beredskap	819, 821-825, 829, 830, 840	10 500,-

- Næringsbygg takseres etter dagens bruk, ikke bygningstype, der bygningstype er åpenbart feil.
- Dersom det foreligger informasjon om hvilken aktivitet som er i næringsbygget, eks. lager, verksted, kontor og hybler, skal disse arealene takseres i henhold til det bygningsnummeret aktiviteten tilsvarer.

- Taksering av landbruksbygninger gjelder kun for bygninger på landbrukseiendommer som ikke er i drift. Landbruksbygninger i drift fritas i h.h.t. § 5h i eiendomsskatteloven.
- Spesielle bygningstyper legges frem for sakkyndig nemnd som enkeltsaker. Årsak til fravik fra sjablontakst skal alltid begrunnes.
- Det benyttes samme områdefaktorer for næringsbygg som for boligeiendommer

#### **Skjønnsfaktor:**

Nemnda skal, i tillegg til matematisk utregning, bruke skjønn ved taksering. Det kan vurderes ulike forhold som alder, generell tilstand, beliggenhet m.m. som kan ha innvirkning på markedsværdien av den enkelte eiendommen.

#### **Spesialområde:**

Kaier: Takseres særskilt etter egne satser basert på markedsværdi av denne type bygg.

### **3.5. Verk og bruk**

Verk og bruk verdsettes til objektivisert omsetningsverdi. Eiendomsskatten skal følgelig knytte seg til verdien av eiendommen objektivt sett, og ikke til den verdi eiendommen har for den aktuelle eier. Det følger av langvarig høyesterettspraksis at verdsettelsen som hovedregel skal skje på grunnlag av substansverdien. Ved verdsettelse etter substansverdien tas det utgangspunkt i den tekniske verdien, dvs. gjenanskaffelsesverdien med fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet.

Tomtekostnaden tillegges som næringseiendommer for å komme frem til en substansverdi. Det kan også være aktuelt å beregne den økonomiske verdien ut fra kapitalisering av faktiske eller skjønsmessige leiepriser der dette er mulig i forhold til marked/anvendelighet. Leiepriser og/eller kapitaliseringsfaktor blir veid mot eiendommens attraktivitet og risiko, anvendelighet og marked. Dersom deler av bygningsmassen er av en slik art at den enkelt kan benyttes til andre formål, vil kapitalisert verdi legges til grunn.

Eiendomsskatteloven § 4 annet ledd regulerer hva som skal inngå i taksten som en del av verket og bruket:

*«Bygningar og anlegg skal reknast saman med verket eller bruket når dei høyrer til eller trengst til verksdrifta. Arbeidsmaskinar og tilhøyrslø og ting som kan setjast i klasse med slikt, skal derimot ikkje reknast med utan tingen er ein part av sjølve føretaket.»*

Hvorvidt maskiner og utstyr skal inngå i taksten til det enkelte verk og bruk beror på en konkret skjønsmessig helhetsvurdering basert på retningslinjer trukket opp gjennom rettspraksis.

## 3.6. Tomter

### 3.6.1. Ubebygd tomt fradelt til bolig

Tomteverdien til ubebygd tomt regulert/fradelt til bolig settes til kr. 70,00 pr. m<sup>2</sup>.

Denne prisen korrigeres med de samme områdefaktorene som fremkommer over, punkt 3.1.5.

### 3.6.2. Ubebygd tomt til fritidsbolig

Tomteverdien til ubebygd tomt regulert/fradelt til fritidsbolig settes til kr. 30,00 pr. m<sup>2</sup>.

Der tomten fremstår som et punktfeste, beregnes taksten for 1 dekar.

### 3.6.3. Bebygde og ubebygde næringseiendom

Tomteverdien for ubebygde og bebygde selveiertomter regulert til næring eller knyttet til verk og bruk fastsettes etter følgende tabell og vedlagt kart merket «Næringstomter – Eiendomsskattesoner» datert 29.09.2014:

#### Tomtepris, næringsareal:

Havnenæreområder i Kirkenes – merket rødt	kr.	1 500,- per kvm
Handelsområder – merket grønt	kr.	750,- per kvm
Industriområder i Kirkenes, samt Prestøya – merket blått	kr.	375,- per kvm
Skytterhusfjellet, Hesseng	kr.	375,- per kvm
Sandnes, Bjørnevæn	kr.	250,- per kvm
Distriktene utenfor	kr.	150,- per kvm

## 3.7. Utmarksområder

Eventuelle andre utmarksområder verdsettes etter en konkret vurdering.

## 3.8.Eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt

### 3.8.1. Eiendomsskatteloven § 5

Fri for eiendomsskatt er:

- a) *Eigedom som staten eig, så langt*
  - eigedomen vert nytta av Kongen eller kongehuset, Stortinget eller Regjeringa
  - eigedomen vert nytta til kulturelle føremål, slik som idrettsanlegg, musé, teater, skulpturar m.v.
  - eigedomen har historisk bygg eller anlegg
  - eigedomen vert nytta av Forsvaret til forsvarsanlegg, avgrensa leirområde eller militært øvingsområde
  - eigedomen tilhøyrrer staten sine samferdselsforetak så langt dei tener ålmennyttige føremål
  - eigedomen er vassfall, fabrikk eller anna føretak som staten eig og som tener ålmennyttige føremål
- b) *Eigedom som høyrer til jernvegar til ålmenn bruk, så langt og så lenge eigedomen vert nytta i verksemda.*
- c) *Kyrkjer.*
- d) *Eigedomar som kommunen sjølv eig.*
- e) *Legasjons- og konsulateigedomar som ein annan stat eig, når den andre staten frittek norsk eigedom for tilsvarande skatt hjå seg.*
- f) *Eigedom som statens lufthamnselskap eig, i same omfang som fritaket for statens eigedom etter bokstav a femte strekpunkt.*
- g) *Eigedom som helseforetak eig, i same omfang som fritaket for statens eigedom etter bokstav a sjette strekpunkt.*
- h) *Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytta slik drift.*
- i) *Ikkje utbygde delar av Finnmarkseiendommen sin grunn i Finnmark fylke. Dette fritaket gjeld likevel ikkje tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.*
- j) *Område som er vedteke verna som nasjonalpark eller naturreservat i medhald av lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven). Fritaket gjeld også for område verna som nasjonalpark eller naturreservat etter den tidlegare lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern. Fritaket gjeld ikkje bygning med tomt og tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.*
- k) *Lavproduktiv grunneigedom som staten eig direkte eller indirekte, så langt den tener ålmennyttige føremål. Fritaket gjeld ikkje bygning med tomt og tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.*

### 3.8.2. Eiendomsskatteloven § 7

Ihht eiendomsskatteloven kan kommunestyret unnta følgende eiendommer:

- a) Eignedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.*
- b) Bygning som har historisk verdi.*
- c) Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.*
- d) Bygning og grunn i visse luter av kommunen.*

Dette kapittel vedtas av kommunestyret, og justeres årlig etter budsjettmøte.