

Hvordan fastsettes taksten på eiendommen din

Takstnemnda i Lillehammer har vedtatt at det skal kjøres en åpen linje ovenfor innbyggerne på hvordan taksten fastsettes og fremdriften i arbeidet. Som et ledd i informasjonsarbeidet gir vi her en beskrivelse av hvordan taksten blir fastsatt på din eiendom. Denne orienteringen er spesielt rettet mot takseringen av boligeiendommer.

Lovens bestemmelser

Takseringsarbeidet skal gjennomføres i henhold til bestemmelsene i Byskatteloven. Som det fremgår av informasjonsbrosjyren som er sendt ut skal taksten gjenspeile en antatt markedsverdi på eiendommen. Loven bestemmer videre at det skal foretas en individuell vurdering av hver eiendom.

Vurderinger som er gjort av skattetakstnemnda i Lillehammer

Markedsverdien for eiendommer vil svinge svært mye i den tiårsperioden som taksten skal gjelde. Enkelttakstene svinger også mye i dagens marked. Skattetakstnemnda har derfor lagt følgende føringer for gjennomføringen av takseringen:

- Det skal legges stor vekt på likebehandling av eiendomsbesitterne.
- Det må tas høyde for at markedsverdien på boliger kan endre seg i tiårsperioden. Nemnda har derfor tatt høyde for at boligprisene kan synke betydelig fra dagens relativt høye prisnivå i Lillehammer.

Metodikken som er valgt for å fastsette taksten på eiendommen.

Takstnemnda har valgt å benytte den metodikken som nå er tatt i bruk i mange kommuner ved gjennomføring av nytaksering og omtaksering av eiendommer. Taksten på eiendommene fastsettes ved hjelp av 3 hovedelementer:

1. Faktaopplysninger.

Dette er en svært viktig fase i arbeidet. Før besiktigelse foretas innhentes alle tilgjengelige opplysninger om eiendommens og bygningenes størrelse fra de kommunale og statlige EDB-arkiver. Ufra erfaring vet vi at disse er beheftet med feil. Vi sender derfor ut en oversikt over de opplysninger som er registrert på din eiendom. I tillegg vil den som foreta besiktigelse av eiendommen kontrollere om alle bygninger er registrert. Oppdages det avvik vil besiktigeren foreta kontroll-oppmåling. Dette vil være en utvendig oppmåling.

2. Beregning av sjablonverdi på eiendommen.

For å kunne ha et mest mulig objektivt grunnlag for å bestemme taksten på eiendommen, vil en innledningsvis forta en beregning av en sjablonverdi for eiendommen. Ved denne beregningen benyttes faktaopplysningene sammen med sjabloner som er fastsatt av takstnemnda. Disse sjablonene omfatter følgende

Etasjefaktorer

Arealer på loft og kjeller er normalt av mindre verdi enn en hovedetasje. Det benyttes derfor faste omregningsfaktorer for å kunne fastsette verdien på arealer i kjeller, underetasje, hovedetasje og loft. Denne omregningsfaktoren kan variere for de forskjellige bygningsgrupper. Det er derfor viktig at bygningsarealene er oppgitt riktig for hver etasje

Kvadratmeterpris på ulike bygningsgrupper

Skattetakstnemnda har innledningsvis vurdert prisnivå og prisutvikling på ulike eiendommer i Lillehammer. I dette arbeidet har vi gruppert eiendommene etter bebyggelsestype. Eksempler på dette er eneboliger, rekkehus, leiligheter, garasjer mv. Basert på analysene er det lagt inn en kvadratmeterpris på hver av disse bygningsgruppene i sjablonen.

Beliggenhet

Eiendommens beliggenhet vil påvirke omsetningsverdien for eiendommen. Basert på omsetningstall for sammenlignbare boliggrupper i ulike områder av kommunen, setter takstnemnda sonefaktorer på de ulike områdene.

3. Individuell vurdering gjennom utvendig besiktigelse av eiendommen.

Dette gjennomføres ved bruk av besiktigere. Besiktigere vurderer hvordan din eiendom fremstår i forhold til "gjennomsnittseiendommen" som er lagt til grunn ved beregning av sjablonverdien. For å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne har takstnemnda laget retningslinjer for hva en skal legge vekt på når besiktigere vurderer din eiendom i forhold til "gjennomsnittseiendommen". Vi deler denne vurderingen inn i forhold på eiendommen og rundt eiendommen

Takstnemnda har vedtatt at følgende forhold skal tas med i vurdering

Forhold rundt eiendommen som påvirker taksten

- Eiendommer som er utsatt for mye eller svært mye støy og/eller forurensning vil få en reduksjon i forhold til sjablonverdien.
- Eiendommer med dårlig eller svært dårlig atkomstforhold vil få en reduksjon i forhold til sjablonverdien
- Eiendommer med svært god utsikt vil få et tillegg, mens eiendommer med svært dårlig utsikt vil få en reduksjon. Eiendommer med dårlig, middels eller god utsikt vil bli behandlet som en gjennomsnittseiendom.
- Omgivelser for øvrig vil bli vurdert og kan føre til både tillegg og fradrag.

Forhold på eiendommen som påvirker taksten

I utgangspunkt skal en bruke alderen på bygningen når en skal vurdere bygningens standard. Bygninger som er renoverte vurderes ut fra den standard bygningen har etter renovering. Selve tomten vil også bli taksert, men det vil bli lagt lite vekt på hvordan tomten er opparbeidet/beplantet da dette kan variere mye i den tiårsperioden taksten skal gjelde. Besiktigere vil ta hensyn til de kommentarer som er kommet fra eiendomsbesitteren når det gjelder forhold som denne mener har betydning for fastsettelse av taksten.

Besiktigere vil under besiktigelsen både tilgang til beregnet sjablonverdi for eiendommen og omsetningsdata for alle eiendommer som er registrert i det offentlige eiendomsregisteret (GAB). Dette vil være hjelpeverktøy når besiktigere angir sine korreksjoner på sjablonverdien. Hvis du har gitt tilbakemeldinger vil også besiktigere ha tilgang til disse opplysningene.

Når besiktigelsen er gjennomført og en har fått kvalitetssikret faktaopplysningene så langt dette er mulig, vil administrasjonen i kommunen fremlegge forslag til takst på eiendommene.

Takstnemnda skal vedta takstene. For å få en best mulig oversikt over hvordan sjablonene vil slå ut for ulike eiendomsgrupper før en vedtar endelig takst, kan takstnemnda gjøre foreløpige vedtak. Frem til nemnda starter med de endelige vedtakene av takstene kan derfor sjablonene endres. Etersom alle opplysningene er lagret i datamaskinen på en systematisk måte, kan en enkelt endre sjablonene og få nyberegnet sjablonverdi for alle eiendommer.

Hvordan kan du få innsyn i taksten på eiendommen din og hvordan taksten er beregnet.

Når skattetakstnemnda har vedtatt taksten på eiendommen din vil du få tilsendt dokumentasjon på hvordan taksten er beregnet. Dette gjelder både

- Faktaopplysninger som er lagt til grunn.
- Beregnet sjablonverdi for tomta og de enkelte bygninger.
- Besiktigerens vurderinger i form av korreksjonsfaktorene som er benyttet for forholdene utenfor tomta og forholdene innenfor tomta.

Du kan også holde deg oppdatert frem til du får tilsendt dokumentasjon om takseringen. Du vil gjennom kommunens internettsider (eller ved å kontakte servicetorget for eiendomsskatt) få opplysninger om eventuelle rettelsener som er gjort på faktaopplysningene siden du fikk tilsendt skjema for kontroll.

Når det gjelder de sjabloner som benyttes for å beregne sjablonverdien på eiendommene, vil disse bli lagt ut på internett og servicetorget så snart det er fattet endelig vedtak i takstnemnda. Ettersom takstnemnda kan endre disse helt frem til endelig taksering påbegynnes, vil ikke takstnemnda gjøre endelige vedtak om sjablonene før dette tidspunkt.

Hvordan og når blir skatten fastsatt for din eiendom

For å kunne beregne eiendomsskatten for din eiendom trengs følgende opplysninger:

- Taksten på eiendommen din. Denne vedtas (som tidligere beskrevet) av skattetakstnemnda.
- Eventuelt bunnfradrag som skal benyttes i 2006. Dette vedtas av kommunestyret i forbindelse med behandlingen av budsjettet for 2006.
- Skattesatsen som skal benyttes for 2006. Dette vedtas av kommunestyret i samme møte.

Som det fremgår av orienteringen du har fått tilsendt kan skattesatsen etter loven ligge mellom 0,2 og 0,7. Kommunestyret vil i forbindelse med budsjettbehandlingen få analyser som viser hvor stor den samlede eiendomsskatten blir ved ulike valg av bunnfradrag og skattesats. Det lages også normalt analyser av hvordan de ulike alternativene vil slå ut for de ulike grupper av eiendomsbesittere. På denne måten vil kommunestyret få et godt beslutningsgrunnlag når vedtakene skal gjøres.

Det er viktig at du tar godt vare på det brukernavn og passord som står på faktaskjemaet du har fått tilsendt. Dette kan du benytte til å få opplysninger om hva eiendomsskatten for din eiendom blir. Dette blir lagt ut på ”Min kommunale side” så snart beregningen er foretatt.