

TAKSERING AV EIENDOMMER I RINGERIKE KOMMUNE - EIENDOMSSKATT

Alle eiendommer skal besiktiges i forbindelse med taksering. Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Faktaopplysninger, vurderinger og sjablonverdier i takseringen

Eiendommens takst skal gjenspeile forsiktig anslått omsetningsverdi pr 2008.

Eiendomsskatten vil bli vedtatt av kommunestyret hvert år, og den skattesats og eventuelt bunnfradrag som kommunestyret da fastsetter vil avgjøre nivået på eiendomsskatten.

Kommunen har et register over eiendommene i kommunen. Registeret vil bli benyttet i beregningen av eiendommens takst og utskrivningen av eiendomsskatt. Totalbeløpet for eiendommens takst vil være offentlig tilgjengelig.

Grunnlaget for taksten er tomtenes og bygningenes størrelse, beliggenhet og standard. Det benyttes sjablonverdier og faktorer som gir gjennomsnittsverdier for ulike eiendomsgrupper. For eiendommer der eiendomsskattetakst er over forsiktig omsetningsverdi kan sakkyndig nemnd og ankenemnd i spesielle tilfeller fravike sjablonverdier og faktorer.

Eierforhold

Eieren av eiendommen får utskrevet eiendomsskatt. For festeeiendommer er det festeren som får utskrevet eiendomsskatt på både tomt og bygninger.

Tomt

Tomten måles i kvadratmeter. Arealet hentes fra kommunens register eller digitale eiendomskart. Tomtegrunn gis følgende sjablonverdier:

Tomtetyper	Pris
Bebygd eiendom ekskl fritidseiendom, areal 0 – 1 000 m ² .	300 kr pr m ²
Bebygd fritidseiendom, areal 0 – 1 000 m ² .	150 kr pr m ²
Bebygd regulert eiendom, areal 1 000 – 1 000 000 m ² . Ubebygd regulert eiendom, areal 0 – 1 000 000 m ² .	50 kr pr m ²
Bebygd uregulert eiendom, areal 1 000 – 1 000 000 m ² . Ubebygd uregulert eiendom, areal 0 - 1 000 000 m ² .	1 kr pr m ²
Ubebygd regulert eiendom som er utskilt til fellesareal med formål atkomst, lekeareal og friareal. Tomt utover 1 000 000 m ² .	0 kr

- Festetomt gis en verdi på 50 % av sjablonverdien.
- Arealer som drives som gårdsbruk eller skogbruk er fritatt for eiendomsskatt i henhold til eiendomsskatteloven. Tomtearealet på eiendommen må være minst 5 000 m². Våningshus, kårbolig, hytte og lignende bygninger med bolig- eller hyttedel tillegges tilhørende tomt på 1 000 m² pr eiendom.
- For punktfeste settes tomtearealet til 1 000 m².
- For tomter hvor arealet ikke er kjent (koordinatfestet), settes tomtearealet til 1 000 m².
- Parkeringsplasser, avgiftsbelagte eller utleid gis en verdi på 50 000 kroner per biloppstillingsplass.

Bygninger

Ulike bygningstyper vil ha ulik takst. Bygningene takseres etter areal. Det benyttes bruksareal (BRA) som definert i NS 3940:2007.

Arealet måles for hver etasje i bygningen. Eiendommene grupperes i følgende bygningstyper med tilhørende sjablonverdier pr kvadratmeter:

Bygningstyper	Pris pr m2
Leiligheter	12 000
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, kjedehus, småhus inkl. leiligheter i byggene, våningshus og kårbolig og boligdel i lignende bygninger	9 000
Hytter, koier og andre fritidsboliger	9 000
Kontor- og forretning, hotell, restaurant- og serveringssteder, skole, barnehage, helse, kultur	7 000
Industri, verksted, lager, veksthus, parkeringshus	4 000
Uthus, garasje	3 000
Takoverbygg på næringseiendommer	1 500
Plasthall	750
Takoverbygg og carport på bolig- og fritidseiendommer	0

- Frittstående bygninger mindre eller lik 15 m2 BRA fritas for eiendomsskatt og blir ikke taksert.
- Driftsbygninger på eiendommer som drives som gårdsbruk eller skogbruk er fritatt for eiendomsskatt i henhold til eiendomsskatteloven. Eiendommen skal bestå av landbruksbygg og/eller ha en viss landbruksdrift på eiendommen for å kunne fritas.
- Våningshus, kårbolig og lignende bygninger med boligdel på landbrukseiendom beskattes som bolig, men begrenset til maksimalt 200 m² pr bygning.
- Frittstående garasje og uthus tilhørende bolig eller hytte på landbrukseiendom beskattes.
- Hytter på landbrukseiendommer beskattes som fritidsbolig.
- Ett skogshusvære/seter per landbrukseiendom fritas for eiendomsskatt dersom boligdelen er under 50 m² BRA og landbrukseiendommen har mer enn 50 dekar tomt. Større landbrukseiendommer kan ha rett på fritak for flere skogshusvære.

Etasjer grupperes som følger med tilhørende faktorer:

Etasje	Faktor
Hovedetasjer	1,0
Underetasje, sokkel	0,5
Kjeller	0,2
Loft	0,4
Loft uten vindu	0,0

- For industri, lager, verksted, garasje og takoverbygg settes etasjefaktoren til 1,0 for alle etasjer.

Soner

Kommunen inndeles i ulike soner med tilhørende faktorer. Det er utarbeidet detaljerte kart over de ulike sonene (vedlagt).

Soner bolig- og næringseiendommer:

Sone	Faktor
Strømsoddbygda, Brekkebygda og Hedalen	0,5
Nord og vest i kommunen	0,7
Nord, øst og sør-vest for Hønefoss samt et område ved Follum	0,9
Hønefoss og omegn unntatt et område ved Follum	1,2

Soner fritidseiendommer:

Sone	Faktor
Ringkollen, Samsjøen, Vikerefjell og Veltelia	1,4
Øvrige deler av kommunen	0,7

Standard og beliggenhet

Dette er skjønnsmessige faktorer der taksten på eiendommen korrigeres ut fra forhold på eller ved eiendommen. Det benyttes følgende faktorer:

Standard	Faktor
Høy standard	1,2
Normal standard	1,0
Lav standard	0,8
Framskredet forfall/restaureringsobjekt	0,4
Rivningsobjekt	0,0

- Faktorer som benyttes i vurderingen av standard - bolig- og fritidseiendom:

Høy standard:	Høy kvalitet materialer, høy kvalitet arkitektur
Normal standard:	Normal kvalitet materialer
Lav standard:	Normal standard men dårlig vedlikehold
Fremskredet forfall/restaureringsobjekt:	Meget dårlig vedlikehold
Rivningsobjekt:	Fare for sammenbrudd

- Faktorer som benyttes i vurderingen av standard - næringseiendom:

Høy standard:	Høy kvalitet materialer, høy kvalitet arkitektur
Normal standard:	Normal kvalitet materialer
Lav standard:	Normal standard men dårlig vedlikehold, utidsmessig, lite fleksibelt
Fremskredet forfall/restaureringsobjekt:	Meget dårlig vedlikehold
Rivningsobjekt:	Fare for sammenbrudd, ingen nytteverdi

Beliggenhet	Faktor
Spesielt gunstig beliggenhet	1,2
Normal beliggenhet	1,0
Spesielt ugunstig beliggenhet	0,8

- Faktorer som benyttes i vurderingen av beliggenhet – bolig- og fritidseiendom:
Spesielt gunstig beliggenhet: Attraktivt område, sol, uten støy, utsikt
Normal beliggenhet: Normal eiendom
Spesielt ugunstig beliggenhet: Støy, lite sol/utsikt
- Faktorer som benyttes i vurderingen av beliggenhet – næringseiendom:
Spesielt gunstig beliggenhet: God infrastruktur (atkomst hovedveinett), god eksponering (mot kundegrunnlag)
Normal beliggenhet: Normal eiendom
Spesielt ugunstig beliggenhet: Dårlig infrastruktur (atkomst hovedveinett), dårlig eksponering (mot kundegrunnlag)

Verker og bruk

Verdsettelsesprinsipper verker og bruk:

- Bygninger og tomt takseres til pris per m² BRA i henhold til type bygning og tomt tilsvarende som for næringseiendommer.
- Ved taksering av industrielle anlegg brukes substansverdien.
- Maskiner verdsettes til teknisk verdi, dvs gjenanskaffelsesverdi med fradrag for slit og elde. Unntak:
 - Når avkastningsverdien temmelig åpenbart er lavere enn teknisk verdi.
 - Anlegg hvor avkastningsverdien er høyere enn gjenanskaffelsesverdien fordi anlegget utnytter naturressurser.
- Som fastmontert produksjonsutstyr medtas maskiner og annet som hører anlegget til, og som er nødvendig for driften av anlegget, jfr. byskatteloven § 5. Hvert produksjonsutstyr skal enkeltvis beskrives, ut fra sin tilhørighet til produksjonen, og takseres. Takstnemnda skal avgjøre om produksjonsutstyret skal inngå i grunnlaget for eiendomsskattetaksten. Det benyttes ikke sonefaktor for beregning av verdi på produksjonsutstyr.

Særskilte fritak

- Nyoppførte boliger med tomt fritas for eiendomsskatt i 6 år etter at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.
- Kommunestyret kan etter søknad fritas for eiendomsskatt eiendom til stiftelser, foreninger, forsamlingslokaler for trossamfunn og andre frivillige organisasjoner, selskaper eller institusjoner som tar sikte på å gagne kommunen.
Om dette er tilfelle vil bero på en helhetsvurdering hvor bl.a. følgende momenter vurderes:
 - Om selskapet utfører oppgaver som ellers måtte ivaretas av kommunen
 - Om selskapet har til formål å gå med overskudd
 - Om det skal deles ut utbytte til aksjonærene
 - Hvordan blir selskapet finansiert
- Kommunen fritar eiendom for eiendomsskatt der eier er berettiget til bostøtte. Fritaket gjelder for ett år av gangen. Eier, trygdet, som ikke har inntekt over 2G, kan få fritak etter søknad.
- Dersom eiendomsskatten for en eiendom blir på under 50 kroner for et år skal den ikke skrives ut.

Reduksjonsfaktor

Taksten på samtlige eiendommer i Ringerike kommune reduseres med 45 %. Det vil si at taksten multipliseres med 0,55.

Bunnfradrag

Bunnfradrag kan vedtas av kommunestyret ved den årlige budsjettbehandlingen. Dersom kommunestyret vedtar bunnfradrag for et år gjelder følgende retningslinjer:

- Enebolig tilordnes bunnfradrag. Som hovedregel tilordnes ikke hybel eller sokkelleilighet bunnfradrag, idet det oppfattes som urimelig at slike eiendommer kan få to bunnfradrag. Regelen om at det ikke gis bunnfradrag for sokkelleilighet/hybelleilighet gjelder også for alle andre boligtyper med slike leiligheter. Våningshus og kårbolig tilordnes bunnfradrag.
- Tomannsboliger, rekkehus, kjedehus og andre småhus tilordnes bunnfradrag for hver boenhet.
- Leiligheter i bygårder, leilighetskomplekser og lignende tilordnes ett bunnfradrag for hver boenhet, herunder for hver leilighet i borettslag/boligaksjeselskaper/eierseksjonssameier.
- For bofellesskap og studentboliger som har felles kjøkken mv, gis det ett bunnfradrag for hver fellesavdeling med kjøkken. Er det ordinære leiligheter skal hver boenhet gis bunnfradrag.
- Fritidsbolig skal ha bunnfradrag. Anneks og tilsvarende tildeles som hovedregel ikke bunnfradrag.
- Koie og skogshusvære mv som inngår som en del av driftsdelen på bruk ilegges ikke eiendomsskatt. Koie og skogshusvære mv. som brukes som fritidseiendom, tilordnes bunnfradrag.
- For bygninger som består av en eller flere boenheter og en eller flere næringsenheter, tilordnes hver boenhet et bunnfradrag.
- Retningslinjene ovenfor gjelder også for utleieboliger.
- Tvilstilfelle med hensyn til om det foreligger en selvstendig boenhet avgjøres på grunnlag av skjønn. Ved den skjønnsmessige vurdering legger kommunen bl.a. vekt på følgende forhold: Hvorvidt vedkommende bygningsareal er godkjent for varig opphold, om arealet har egen utgang til ytre rom, og om det foreligger eget bad og wc. Frittliggende fritidsbolig anses uten videre som en selvstendig boenhet.

Utregning av takst

Taksten beregnes som angitt i følgende skjema:

Bygning 1:

Etasjetype	BRA (m ²)	Etasjefaktor	BRA (m ²) totalt for etasjen
Sum BRA (m²) for bygningen			

Bygningstype	Kr pr m ²	BRA (m ²)	Sonefaktor	Standardfaktor	Beliggenhetsfaktor	Bygningsverdi (kr)

Bygning 2:

Etasjetype	BRA (m ²)	Etasjefaktor	BRA (m ²) totalt for etasjen
Sum BRA (m²) for bygningen			

Bygningstype	Kr pr m ²	BRA (m ²)	Sonefaktor	Standardfaktor	Beliggenhetsfaktor	Bygningsverdi (kr)

Tomt:

Tomtetype	Kr pr m ²	Areal (m ²)	Sonefaktor	Beliggenhetsfaktor	Tomteverdi (kr)

Eiendommens verdi før reduksjonsfaktor:

Sum bygningsverdier og tomteverdier (kr)	
---	--

Eiendommens takst:

Eiendommens verdi før reduksjonsfaktor (kr)	Reduksjonsfaktor	Takst (kr)
	0,55	

Utregning av skatt

Eventuelt bunnfradrag trekkes fra taksten, og eiendomsskatten regnes så i promille av dette beløpet. Skattepromillen og bunnfradraget fastsettes årlig av kommunestyret.