

Utvidelse av eiendomsskatten i Stor-Elvdal kommune, med virkning fra 1. januar 2017. Eiendomsskatt for næringsseiendommer samt verk og bruk

Vedtaket i kommunestyret: (16/67)

1. I medhold av eiendomsskatteloven §§ 2 og 3 skal følgende utskrivningsalternativ benyttes for skatteåret 2015 (*kommunen har syv alternativer for utskrivning av eiendomsskatt*):

§3 a) faste eiendomar i heile kommunen

2. Eiendomsskattesatsen er tre og en halv promille (3,5 promille).
3. Stor-Elvdal kommune bruker ikke bunnfradrag på noen eiendommer.
4. I medhold av eiendomsskatteloven § 7 bokstav a) gis det fritak for eiendomsskatt for eiendom « ... *åt stiftingar eller institusjoner som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.*»

Alle fredede bygninger skal fritas for eiendomsskatt, med hjemmel i § 7 bokstav b. Der det er flere bygninger på eiendommen, fritas fredet bygning med ett mål tomt.

Nyoppført bygning som helt eller delvis brukes som bolig fritas etter eiendomsskatteloven § 7 bokstav c i 5 år, eller til kommunestyret endrer eller opphever fritaket.

5. Eiendomsskatt skal betales i 3 terminer, faktureres med 45 dagers betalingsfrist. Kan sendes sammen ut med andre avgifter, hvis en har minst 30 dagers mellomrom på betalingsfrist.
6. Ved taksering og utskrivning av eiendomsskatt benytter kommunen reviderte eiendomsskattevedtekter (vedlegg 4)

Eiendomsskatteloven § 3

Stor-Elvdal kommune skriver nå ut etter dette alternativet:

a) faste eiendomar i heile kommunen.

Eiendomsskatteloven § 4

Eiendomsskatt vert skriven ut på dei faste eiedomane ut frå tilhøva den 1. januar i skatteåret.

Til faste eiendomar vert rekna bygningar og tomt som høyrer til, huslause grunnstykke som hagar, lykkjer, vassfall, laste-, opplags- eller arbeidstomter, bryggjer og liknande og likeeins verk og bruk og annan næringsseiendom.

Til verk og bruk vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, møllebruk, skipsvervar, industrielle verk, og likeeins gruver, steinbrot, fiskevær, saltehus, lenser, utbygde vassfall og vassfallstykke, demningsverk, losse- og lasteplassar og liknande arbeids- og driftstader. Bygningar og anlegg skal reknast saman

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

Til annan næringsseigedom vert rekna til dømes kontorlokale, parkeringshus, butikk, varelager, hotell, serveringsstad med vidare.

Sjablongverdier for næringsbygg samt bygg på verk og bruk

Bygg og tomt	Enhet; bruksareal (BRA)	Kvm-pris i kroner
Lagerbygg (isolert)	Kvm	3 300
Lagerbygg (uisolert/kaldt lager)	Kvm	2 200
Industri	Kvm	3 700
Kontor- og forretningsbygg	Kvm	4 900
Hotell og restaurant	Kvm	5 500
Samferdsels- og kommunikasjonsbygningar	Kvm	4 000
Kultur, forskningsbygningar, skoler	Kvm	4 000
Helsebygningar	Kvm	4 000
Landbruksbygningar – utan alternativ bruk	Kvm	0
Fengselsbygningar, beredskapsbygningar	Kvm	3 500
Rubbhall/plasthall	Kvm	500
Bebyggd næringstomt	Kvm	100
Næringstomt i tilknytning til overstående	Kvm	100
Campingplass, maks. 4 000 kvm	Kvm	50

Indre faktor (IF)

For bygg på næringsseiendommer og verk og bruk benytter en indre faktor. Funksjonalitet, tilstand, standard og kvalitet varierer fra eiendom til eiendom. En tar utgangspunkt i tabellen under. Tabellen er kun veiledende, og hver eiendom blir vurdert individuelt.

Indre faktor	Kommentar
1,0 – 1,20	Bygg fra 1997 og senere. God standard, godt vedlikeholdt, ofte renoverert de siste årene.
0,8 – 0,95	Bygg fra 1967 til 1997. Bra standard, ok vedlikehold, ikke renoverert de siste 5 til 10 årene.
0,6 – 0,75	Eldre bygg, fra før 1967. Vedlikeholdt.
0,3 – 0,55	Eldre bygg. Renoveringsobjekt. Manglende vedlikehold iht dagens krav og standard.
0,0 – 0,25	Eldre bygg. Tenderer mot rivningsobjekt. Ikke egnet til næringsdrift etter dagens krav.

Etasjefaktorer

- Etasjefaktor for næringsseiendom er 1,0 for alle etasjer.
- I spesielle tilfeller kan en vurdere lavere faktor.

Tomt

- Beregnet areal i matrikkelen legges til grunn for beregningen av tomteverdien. Hvis bygg ligger på et bruksnummer, og tilstøtende bruksnummer f.eks. er parkeringsplass for kunder, regnes hele arealet som takstgrunnlag.

- Næringseiendommer blir i utgangspunktet taksert etter reell tomtestørrelse. Begrensninger i størrelsen på taksert tomt vurderes for de med uforholdsmessig stort areal i forhold til driften. Eksempelvis der hvor en større del av tomta er skog eller bergskråning.
- For campingplasser i drift settes arealbegrensningen oppad til 4 000 kvm, eller til tomtestørrelsen hvis arealet er mindre enn dette.

Sonefaktorer

- For næringseiendommer og verk og bruk benytter en ikke sonefaktor. Denne settes derfor til nøytral verdi 1,0.

Andre vurderingskriterier

I helt spesielle tilfeller kan sakkyndig nemnd vurdere faktorbruk for takhøyde på bygg (høydefaktor), utnyttelse av arealet, spesielle lokale forhold rundt eiendommen (ytre faktor) og eiendommens beliggenhet.

Produksjonsutstyr

For verk og bruk foretas det en verdivurdering av produksjonsutstyret. Dette er nærmere beskrevet i lovteksten først i dette kapitlet; eiendomsskattelovens §4. Videre foreligger det omfattende rettspraksis som sier noe om når produksjonsutstyret skal være med i takstgrunlaget.

Hovedprinsippet er substansverdivurdering av maskiner og produksjonsutstyr:

- Gjenanskaffelsesverdi for tilsvarende eller tilnærmet samme utstyr som nytt på takseringstidspunktet.
- Skjønnsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet.