

REVIDERTE RETNINGSLINJER FOR TAKSERING AV NÆRINGSEIENDOMMER

1. Innledning

I handlingsprogram og budsjett for 2015-2018 (K-sak 86/14) har kommunestyret vedtatt å videreføre eiendomsskatt på verk og bruk og annen næringseiendom for skatteåret 2015. Videre vedtok kommunestyret å gjennomføre en ny alminnelig taksering av alle skattepliktige eiendommer i kommunen.

For å sikre mest mulig likebehandling av skatteobjektene, finner takstnemnda grunnlag for å fastsette retningslinjer for takseringsarbeidet. Retningslinjene setter rammer for takseringsarbeidet i 2015 og fremover.

Takstnemnda finner grunn til å understreke at retningslinjer ikke er absolutte rammer for verdifastsettelsen. Retningslinjene uttrykker hva som bør være hovedreglene i takseringsarbeidet. For enkelte skatteobjekter bør hovedreglene fravikes på grunn av spesielle forhold ved objektet.

2. Alminnelig taksering av alle skattepliktige eiendommer i kommunen

På bakgrunn av at det i 2015 er 10 år siden kommunen innførte eiendomsskatt på verk og bruk, vedtok kommunestyret som nevnt ovenfor, å gjennomføre en ny alminnelig taksering av alle skattepliktige eiendommer (eiendomsskattelovens § 8 A-3).

Med virkning for skatteåret 2014 utvidet kommunestyret skattegrunnlaget fra å omfatte verk og bruk til også å omfatte annen næringseiendom. I den forbindelse ble alle nye skatteobjekter taksert i 2013 (2014). Takstene ble deretter justert ned til antatt pris- og leienivå i 2005, og eiendomsskatten ble utskrevet på dette grunnlaget.

For alle eiendommer som ble taksert i 2013 (2014), og som ikke tidligere har vært skattlagt, fastsetter takstnemnda at denne taksten legges til grunn for utskriving av eiendomsskatt i 2015, ut fra at det er marginale endringer i leie- og prisnivå for næringseiendommer fra 2013 til 2015. Det presiseres at det gjelder den opprinnelige taksten og ikke den som ble justert ned. Videre presiseres at ved endringer i den opprinnelige taksten som følge av klage, så er det den rettede taksten som er grunnlag for utskriving av eiendomsskatt i 2015.

For verk og bruk taksert i 2005 og i etterfølgende år til og med 2013, gjennomføres ny taksering som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt i 2015.

3. Hovedprinsipper i verdifastsettelsen

3.1 Verk og bruk (eiendomsskattelovens § 4 annet avsnitt, annet, tredje og fjerde punktum)

Det er lang og sikker praksis for at verk og bruk skal takseres etter teknisk verdi synonymt med substansverdi. Med teknisk verdi menes dagens gjenanskaffelsesverdi med fradrag for slit, elde og utidsmessighet.

Dersom det er aktuelt å ta med i takstgrunnet arbeidsmaskiner og andre innretninger som må anses som en integrert del av anlegget, skal slike innretninger takseres særskilt. Det skal fremgå av taksten hvorfor innretningene anses som en integrert del av anlegget.

Tomt takseres særskilt når grunnet er bortleid (festet).

3.2 Annen næringsseiendom (eiendomsskattelovens § 4 annet avsnitt, første og siste punktum)
For annen næringsseiendom er utgangspunktet at takstgrunnet baseres på en objektivisert omsetningsverdi.

For å komme frem til omsetningsverdien, er det sikker praksis for å anvende leieverdibetraktninger. Taksering etter leieverdi baseres på skjønsmessig forventet leieinntekt fra bygg og tomt.

Tomt takseres særskilt når grunnet er bortleid (festet).

4. Nærmere om taksering på grunnlag av leieverdi

4.1 Leieinntekt

Grunnet for verdifastsettelsen er markedsleie for ulike kategorier av bygg – kontorbygg, forretningsbygg, logistikkbygg, enkle lagerbygg og annet. Markedsleie varierer i "tid og rom" og fastsetting av leienivå vil måtte baseres på en viss grad av skjønn.

4.2 Leieverdi

Gjeldende markedsleie utgjør brutto leieinntekt. Til fradrag i brutto leieinntekt kommer utleiers eierkostnader og eventuelt fradrag for arealledighet. Netto leieinntekt er dermed grunnlaget for å beregne objektets leieverdi ved bruk av kapitaliseringsfaktor.

4.3 Eierkostnader m.m.

Eierkostnadene er knyttet til vedlikehold, reparasjoner, forsikring, administrasjon m.m. Slike kostnader er varierende og øker normalt jo eldre bygget er.

Takstnemnda legger til grunn at det bør anvendes sjablongmessige fradrag. Bygg oppført for mindre enn 15 år siden bør normalt gis et fradrag i brutto leieinntekt i størrelsesorden 15%. Bygg oppført for mer enn femten år siden bør normalt gis et fradrag i brutto leieinntekt i størrelsesorden 20%.

I det sjablongmessige fradraget inngår også fradrag for arealledighet. Fradrag for arealledighet vil normalt ikke være aktuelt dersom bruker av lokalene også er eier (direkte og indirekte).

4.4 Kapitaliseringsfaktor (avkastningskrav)

Kapitaliseringsfaktoren fastsettes bl.a. med utgangspunkt i rentenivå, markedssituasjon generelt og eventuelt individuelle forhold.

Kapitaliseringsfaktoren er bygget opp av to elementer – en risikofri del og en risikopremie. Den risikofrie delen knyttes ofte til avkastningen av 10-års statsobligasjoner. Risikopremien varierer over tid og for ulike typer objekter.

Etter en samlet vurdering finner takstnemnda å legge til grunn en kapitaliseringsfaktor i størrelsesorden 8 til 10%.

Takstnemnda legger til grunn at en kapitaliseringsfaktor i størrelsesorden 8 til 10% bare unntaksvis bør fravikes, i det risikoen knyttet til arealledighet i hovedsak bør fanges opp av faktor for arealledighet. Takstnemnda legger videre til grunn at den gjennomsnittlige kapitaliseringsfaktoren bør ligge nærmere 8 % enn 10 % ved fastsetting av verdien av skatteobjektene.

5. Taksering etter 2015

Ved taksering av skattepliktige eiendommer etter 2015 skal objektene verdsettes på grunnlag av pris- og leienivå i 2015.

takstnemnda, 13.01.2015



Nneka Okoye
leder



Anita Wulvig



Tore Hem