

Til eier av eiendom i Hemsedal kommune

Melding om eiendomsskatt

Fra 1. januar 2020 er det eiendomsskatt på all fast eiendom i hele Hemsedal kommune. Hemsedal kommunestyre vedtok 14. desember 2017 i sak 89/17 utviding av eiendomsskatt for alle typer eiendommer etter eiendomsskattelovens § 3a. Det vil si henholdsvis bolig, fritid, tomter, landbruk og næringsvirksomhet.

Dette er den eneste skatten som i sin helhet går til kommunen, og som kommunen selv har full styring med innenfor rammene av gjeldende lovgivning. Kommunestyret bestemmer årlig eiendomsskattesatsene.

Dette brevet inneholder takstgrunnlaget og sendes til eierrepresentanten for eiendommen. For eiendommer hvor flere er eierrepresentanter, går dette takstgrunnlaget til første person registrert på eiendommen. For festeeiendommer går takstgrunnlaget til fester.

Retningslinjer for fastsetting av takst

Sakkyndig nemnd for takseringsarbeidet har utarbeidet retningslinjer for taksering i dokumentet "Retningslinjer for alminnelig taksering av eiendommer som ikke er næringseiendommer i Hemsedal kommune med virkning fra 1. januar 2020" og «Retningslinjer for alminnelig taksering av eiendommer som er næringseiendommer i Hemsedal kommune» i henhold til lov om eiendomsskatt. Dokumentene er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: www.hemsedal.kommune.no. Her følger et utdrag av dokumentet.

Taksten skal settes til verdien av eiendommen slik det går fram av lov om eiendomsskatt § 8 A-2: "Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal."

Hemsedal kommune har valgt å taksere etter samme metode som benyttes i de fleste norske kommuner som har eiendomsskatt. I arbeidet med taksering av eiendommer har kommunen engasjert det uavhengige takseringsfirmaet Verditaksering Kjell Larsen AS. Taksten er i hovedsak basert på fakta om eiendommen, hvor ulike bygningstyper og bruksarealer er gitt ulike sjablongpriser (gjennomsnittspriser) pr. kvadratmeter bruksareal. I tillegg er det foretatt en skjønsmessig vurdering av bygningenes tilstand; standard og kvalitet. Andre forhold som bestemmer taksten er beliggenhet i kommunen (sonefaktor) og konsesjonsplikt på landbrukseiendommer. For arealberegning av bygninger brukes bruksareal (BRA). Dette er alt areal innenfor yttervegg. Norsk standard 3940 følges for registrering i eiendomsregisteret. Endelig fastsatt BRA framkommer av vedlagte skatteseddel.

Definisjon av arealtyper:

- Areal bolig: Bolig, våningshus, inkludert integrert garasje og uisolerte boder
- Areal annet: Fritidsbolig inkludert integrert garasje og uisolerte boder, frittstående garasje for bolig/fritidsbolig og næringsareal
- Areal alt. 1: Arealet i bolig/fritidsbolig som inneholder garasje eller uisolerte boder
- Areal alt. 2: Carport

På kartverkets nettside www.seeiendom.no finner du informasjon om eiendom og bygninger på eiendommen.

Slik leser du det vedlagte skjemaet

- 1. Bygninger:** Oversikten viser bygninger med bygningsnummer, og bruksareal (BRA) etasje for etasje. Arealet for bolig og fritidsbolig multipliseres med slike etasjefaktorer: hovedetasje 1,0, underetasje 0,8, loft 0,7 og kjeller 0,3. Summen utgjør avgiftsarealet.
- 2. Verdiberegning:** Bygninger som skal inngå i takstgrunnlaget er oppgitt med avgiftsareal og pris (sjablongpris) pr. kvm BRA i Hemsedal kommune. Tomteverdi for alle bygg, fritid og bolig er satt til kr 200 000 NOK.
- 3. Korreksjoner:** Dette benyttes for endringer i verdiberegningen. Taksten reduseres for eksempel for den delen av bolighuset som har integrert garasje, eller bygg under 15 m². Taksten økes for eksempel for uthus med annektsfunksjon. Næringsareal er i stor grad taksert ved hjelp av korreksjoner i verdiberegningen.

4. Eiendomsskatt

Takst og skatt beregnes med følgende faktorer:

- a. Sonefaktor:** Faktoren justerer taksten for boligens og fritidsboligens beliggenhet i kommunen. Faktoren fanger opp de forskjeller som er på omsetningsverdier i Hemsedal kommune.

Til eier av eiendom i Hemsedal kommune

b. Vurderingsfaktor indre: Benyttes for å korrigere sjablongtaksten for bygningenes alder, standard og kvalitet. Vurderingen er gjort ved utvendig besiktigelse. Eksempel på indre faktorer: funksjonalitet, alder, standard, kvalitet og tilstand, store/små arealer, innlagt strøm/vann og avløp.

c. Vurderingsfaktor ytre: Benyttes for å korrigere takst for utenforliggende forhold ved eiendommen. Eksempel på ytre faktorer: beliggenhet, adkomst/tilgjengelighet, støy, utsikt/solforhold, andre verdipåvirkende faktorer, nærhet til sone.

d. Takst: I beregnet eiendomsskattetakst, er det tatt hensyn til faktorene.

Vedtatt eiendomsskatt: Kommunestyret i Hemsedal har vedtatt følgende for 2020: 1 promille skattesats for boliger og 7 promille for næringsseiendommer. Staten har satt en obligatorisk reduksjonsfaktor på minimum 30% fra 2020 for bolig- og fritidseiendom.

5. Fritidsenheter med utleieplikt

Hemsedal kommune har gjennom reguleringsplaner og næringsplanen, definert kombinasjonsområder næring/fritid, der deler av bygningsmassen er fritidsenheter med utleieplikt. For verdsetting av slike eiendommer, har en tatt utgangspunkt i at eiendomsskatt er en objektskatt. For alle fritidsenheter, blir sjablongverdien benyttet på samme måte, men det er gitt et fratrekk i takstverdien for fritidsenheter med utleieplikt på 30%, på grunn av at denne «heftelsen» gir en lavere markedsverdi. Denne reduksjonen er gjort i ytre faktor – 0,3.

6. Landbrukseiendommer

Boliger og fritidsboliger på landbrukseiendommer blir gitt et fratrekk i takstgrunnlaget på 20% på grunn av konsesjonsplikt og delingsrestriksjoner for landbrukseiendommer.

Klageadgang

Det er anledning til å klage på eiendomsskattetaksten i henhold til lov om eieendomsskatt § 19. Klagen skal være skriftlig. Frist for å klage er mandag 20. april 2020.

Se vedlagte klageskjema, eller se hjemmeside: www.hemsedal.kommune.no

Vi ber deg om å merke eventuell klage tydelig med kontaktinformasjon: navn, adresse og telefonnummer: gårds- og bruksnummer og eventuelt feste- og seksjonsnummer. Merk alle vedlegg med gårds- og bruksnummer. Hvis du klager på faktafeil, som areal på bygninger eller lignende, må dette dokumenteres med målsatte bygningstegninger eller takstrapport. Hvis du klager på utøvelsen av skjønnnet, som vurderingsfaktor indre og ytre, ber vi deg om å konkretisere hva du klager over og gjerne dokumentere med bilder. Det er ikke anledning til å klage på kommunestyrets vedtatte skattesatser.

Eventuell klage sendes til: eiendomsskatt@hemsedal.kommune.no eller til Hemsedal kommune v/eiendomsskattekontoret, Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal. Du kan også benytte postkasse ved hovedinngangen til kommunehuset.

Faktura

Fakturaen for eiendomsskatt sendes til regningsmottaker for eiendommen. For termin 1 og 2 i 2020 sendes egen faktura. Senere faktureres den sammen med øvrige kommunale avgifter.

For mer informasjon

Se kommunens hjemmeside: www.hemsedal.kommune.no Her vil du også finne forklaringer rundt ord/uttrykk, og vanlige spørsmål og svar rundt eiendomsskatt

Epost: eiendomsskatt@hemsedal.kommune.no eller telefon: 31 40 88 00