



Berlevåg kommune

- Heftig og begeistret

Eiendomsskatt på næringseiendommer i Berlevåg kommune

Utskriving av eiendomsskatt på næringsbygg

I Berlevåg har det siden 2013 blitt skrevet ut eiendomsskatt på alle verk og bruk i kommunen. Kommunestyret vedtok ved budsjettbehandlingen i desember 2017 overgang til nytt utskrivingsalternativ som medførte at det fra 2018 skal skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen.

Den generelle skattesatsen for dette skatteåret er satt til 7 promille, som er lovens høyeste tillatte nivå, mens satsen for boliger og fritidsboliger er satt til 2 promille. Satsen for sistnevnte eiendommer avviker fra den generelle skattesatsen fordi det ikke er anledning til å sette den høyere det første året det innføres eiendomsskatt på disse typen eiendommer.

Det er imidlertid ikke anledning til å på samme måte differensiere skattesatsen mellom ordinære næringseiendommer og verk og bruk, noe som innebærer at skattesatsen for næringsbygg må være den samme som på verk og bruk. På bakgrunn av dette er skattesatsen 7 promille for næringseiendommer selv om de også får utskrevet eiendomsskatt for første gang i år.

Retningslinjer for taksering

Sakkyndig takstnemnd i Berlevåg har vedtatt retningslinjer for taksering av eiendommer til eiendomsskatteformål. Disse er tilgjengelig på kommunens hjemmeside under fanen «eiendomsskatt». Av disse fremgår det hvordan man har fastsatt verditakstene som ligger til grunn for utskrivning av eiendomsskatten på de ulike eiendomstypene.

I og med at eiendomsskatt ble innført fra 2013 på verk og bruk gjelder retningslinjene fra 2013 til neste alminnelige omtaksering som er i 2023, også for de eiendommene som er taksert i år. Ved overgang til nytt utskrivingsalternativ har man måttet vurdere alle eiendommene som om de skulle vært taksert ved den første alminnelige takseringen. Takstene for de eiendommene som får utskrevet eiendomsskatt for første gang i år skal med andre ord gjenspeile eiendommens antatte markedsverdi i 2013, ikke 2018.



Berlevåg kommune

- Heftig og begeistret

Verdivurdering av næringsseiendommer

I følge eiendomsskatteloven § 8 A-3 første ledd er utgangspunktet at eiendommene skal verdsettes ved takst. Taksten bygger på fakta og vurderinger av den konkrete eiendommen.

Det er ulike måter å takserer næringsbygninger på. Sakkyndig takstnemnd i Berlevåg har vedtatt at næringsbygningene i Berlevåg skal takseres på samme måte som boliger uten formuesgrunnlag fra Skatteetaten og fritidseiendommer. Felles for disse er at de verdsettes etter en sjablongmetode. Det er altså utarbeidet sjablongverdier for å finne en antatt markedsverdi på eiendommene, og det fremgår av retningslinjene hvilke sjablonger som benyttes.

Det er blant annet fastsatt ulike sjablonger for ulike bygningstyper (pris pr. kvadratmeter), for ulike etasjer (hovedetasje, loft, kjeller m.m.) og for ulik beliggenhet (Berlevåg tettsted, Kongsfjord osv.).

Sjablongtakstene er så korrigert for forholdene på eiendommen, såkalt indre faktor. Her vurderes bygningens standard, funksjonalitet og kvalitet. To bygninger med samme areal og antall etasjer kan således få ulik takst dersom den ene fremstår som helt ny, mens den andre er nedslitt og falleferdig.

Verk og bruk

I 2013 ble det foretatt alminnelig taksering av alle verk og bruk. Disse ble verdsatt på grunnlag av en substansverdi, hvor det tas utgangspunkt i den tekniske verdien, altså gjenanskaffelsesverdien med fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet.

På bakgrunn av endring i eiendomsskatteloven er det fra 2019 ikke lenger anledning til å utskrive eiendomsskatt på produksjonsutstyr og installasjoner, og begrepet verk og bruk forsvinner. Eiendomsmassen som har vært definert og taksert som verk og bruk er derfor omtaksert til næringsseiendommer. Viser til retningslinjer for taksering av eiendommer i Berlevåg kommune for nærmere informasjon om dette.

Lovendringen omfatter imidlertid ikke kraftanlegg (herunder blant annet vannkraft), vindkraft, kraftnett og anlegg som omfattes av petroleumslovgivningen. Disse vil være en egen kategori (energianlegg), og taksten på disse er videreført.