**Verdsetting av eiendommer i Berlevåg kommune**

**UTSKRIVING AV EIENDOMSSKATT**

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 skulle skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen.

Den generelle skattesatsen for skatteåret 2019 er satt til 7 promille, som er lovens høyeste tillatte nivå, mens satsen for boliger og fritidsboliger er satt til 3 promille.

**RETNINGSLINJER FOR TAKSERING**

Sakkyndig takstnemnd i Berlevåg har vedtatt retningslinjer for taksering av eiendommer til eiendomsskatteformål. Disse er tilgjengelig på kommunens hjemmeside under fanen «administrasjon» og «eiendomsskatt».

Av disse fremgår det hvordan verditaksten som ligger til grunn for utskriving av eiendomsskatt på de ulike eiendomstypene er fastsatt.

**VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE**

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.

Boliger med formuesgrunnlag

Kommunestyret i Berlevåg har valgt å [bruke Skatteetatens beregnede markedsverdi for boligeiendommer](https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/) som grunnlag for beregning av eiendomsskatt på boliger, jf. eiendomsskattelov § 8 C-1.

Beregnet markedsverdi vil utgjøre enten en verdi basert på statistikk fra SSB om omsatte boliger (boligverdi) eller en verdi basert på dokumentert markedsverdi (i de tilfeller der eier av eiendommen har krevd formuesverdien nedsatt).

Det er boligverdien fra siste fastsetting av formues- og inntektsskatt, fratrukket en obligatorisk reduksjonsfaktor, som legges til grunn. Det betyr at for eiendomsskatt som utskrives i 2019 benytter kommunene boligverdier fra 2017.

Fritidsboliger og boliger uten formuesgrunnlag

Sakkyndig takstnemnd har vedtatt at disse eiendomstypene skal verdsettes etter en sjablongmetode. Det er da 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.

Næring

Det er ulike måter å taksere 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.

Energianlegg (tidligere 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 næringseiendommer.

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