



Rauma
kommune

Rauma kommune informerer om eiendomsskatten

Rauma kommune skal taksere eiendommer i kommunen på nytt. Dette er de eiendommene som er uten skatteetatens boligverdi/formuesgrunnlag.

Dette er et varsel om at arbeidet med omtaksering av disse eiendommene er igangsatt, og at besiktigelse av eiendommene starter nå.

Skatteetatens boligverdi/formuesgrunnlag og kommunal taksering

De fleste boligeiendommer i Rauma har boligverdi fastsatt av Skatteetaten. Eierne av disse eiendommene fikk nytt takstgrunnlag gjeldende fra 1. januar 2021. Disse vil ikke bli befart eller vurdert av kommunens sakkyndige nemnd.

Eiendommer uten boligverdi fra skatteetaten skal besiktiges og takseres av kommunen. Dette gjelder enkelte boligeiendommer, fritidseiendommer, boliger på landbrukseiendommer, ubebygde eiendommer og næringseiendommer. Arbeidet med besiktigelsen av disse eiendommene starter nå.

Derfor besiktiger vi på nytt

Ifølge eiendomsskatteoven skal det være en alminnelig taksering hvert tiende år. Gjeldende takster for eiendomsskatt i Rauma ble vedtatt i 2009. For årene 2019, 2020 og 2021 har takstene blitt kontormessig justert med 10% av opprinnelig takst, jfr eiendomsskatteovens § 8 A-4. Rauma kommunestyre vedtok 18.06.2020 å benytte Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger som alternativ metode for verdifastsettelse for boliger. Samtidig ble det vedtatt å igangsette ny alminnelig taksering med fastsetting av nye kommunale takster gjeldende fra 2022. Ved ny alminnelig taksering skal alle eiendommer taksert av sakkyndig nemnd besiktiges på nytt.



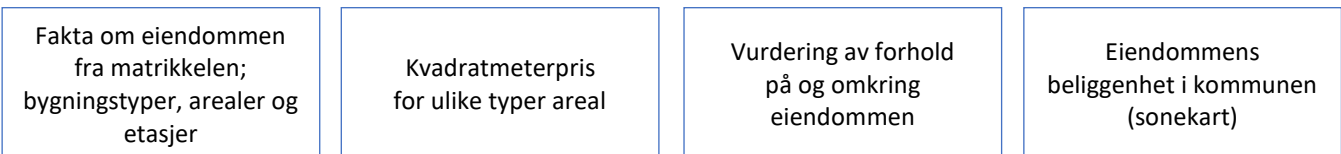
Slik kommer vi frem til den kommunale taksten

Ifølge eiendomsskatteloven skal taksten settes til omsetningsverdi ved fritt salg.

Lov om eiendomsskatt; § 8 A-2. Verdet

«(1) Verdet av eiendommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendomen etter si innretning, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Verdet av næringseiendom skal setjast til teknisk verdi når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.»

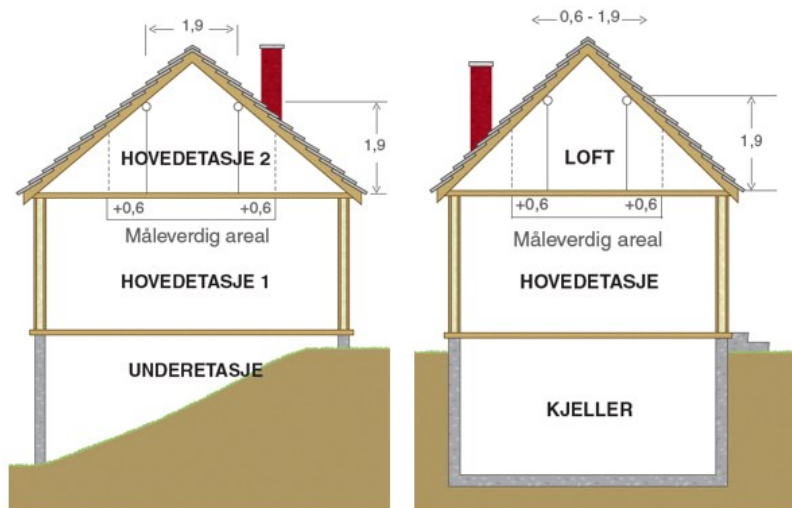
Eiendomsskattetaksering er massetaksering, hvor en arbeider etter en anerkjent metode som er benyttet av de fleste kommuner som har eiendomsskatt.



Metoden gir et beregnet forslag til takst, korrigert for vurderingsfaktorene og faktor for beliggenhet (sone). Det er sakkyndig nemnd som vedtar de endelige takstene; verdiene på eiendommene i Rauma.

Eiendomsregisteret Matrikkelen

Jo bedre kvaliteten på opplysningene om bygg og eiendom i Matrikkelen er, jo riktigere blir det beregnede forslaget til takst. Det er kommunen som er lokal matrikkelmyndighet, og som holder registrene oppdatert. Kartverket har utarbeidet en føringsinstruks for Matrikkelen, som sier hvordan opplysningene skal registreres. I motsetning til Skatteetaten som nytter primærom (P-rom) innrapportert av eier, så registrerer kommunen bruksareal (BRA). Dette er enkelt forklart alt areal innenfor yttervegg, etasje for etasje.



Hovedetasje (H)

Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og der den frie bredden i høyde 1,9 m må minst være 1,9 m.

Loft (L)

Et rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Loftsarealet måles til 0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.

Hvis du vil vite mer, kontrollere eller endre opplysningene om eiendommen din, så kan du gå inn på MinSide: <https://www.rauma.kommune.no/min-side/>

Hvis du vil lese mer om Norges offisielle register over fast eiendom, kan du starte her: <https://kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/matrikkelen/>

Besiktigelse av eiendommene

➡ april til september 2021

Besiktigelse av boligeiendommer

Boliger som **ikke** får boligverdi/formuesgrunnlag fra Skatteetaten, fritidsboliger og boliger på landbrukseiendommer skal besiktiges. Dette er en utvendig besiktigelse. Besiktigerne vil sjekke fakta som er registrert i eiendomsregisteret Matrikkelen, og eventuelt måle utvendig og registrere manglende opplysninger. I tillegg vil de ta bilder av bygg og dokumentere forhold som påvirker verdifastsettelsen.

Kommunen er **ikke** avhengig av at du er til stede ved besiktigelsen. Hvis du ønsker å være til stede må du sende oss en skriftlig melding om dette, gjerne pr. e-post **innen 30.04.2021**. Du vil da bli kontaktet i forbindelse med besiktigelsen. Behovet veies opp mot gjeldende regler for å unngå smitte av Covid-19. Dersom det er konkrete forhold du ønsker skal vurderes og du selv ikke kan delta ved besiktigelsen, må du gjerne sende informasjon om dette.

Besiktigelsen vil i hovedsak foregå i perioden **april til september 2021**.

Besiktigelse av næringseiendommer

Næringseiendommer er en uensartet type eiendommer, som i de fleste tilfeller krever at vi besiktiger bygg innvendig. Behovet veies opp mot gjeldende regler for å unngå smitte av Covid-19. Dette for å finne frem til arealbruk og tilstand. Metoden for verdsettelse av næringseiendommer er som nevnt over, fakta om eiendommen, kvadratmeterpriser på ulike typer areal, kombinert med vurderinger på og omkring eiendommen. For enkelte næringseiendommer kan det være hensiktsmessig å anvende andre verdsettelsesprinsipper.

På de fleste næringseiendommer er eier eller eierrepresentant til stede på dagtid når besiktigelsen foregår. Våre næringsbesiktigere tar kontakt når eiendommen skal besiktiges.

Hvis det er spesielle forhold du ønsker at næringsbesiktigerne skal kjenne til på forhånd, eller du ønsker å gjøre en konkret avtale, må du gjerne sende oss en skriftlig melding om dette, gjerne pr. e-post **innen 30.04.2021**.

Besiktigelsen vil i hovedsak foregå i perioden **april til september 2021**.

Kommunestyrets og sakkyndig nemnds roller

Generell promillesats

Det er kommunestyret som fastsetter promillesatsen. Den generelle promillesatsen, bl.a. for næringseiendommer, skal være mellom 1-7 promille. For bolig- og fritidseiendommer gjelder egne regler, der promillesatsen skal være mellom 1-4.

Endelig vedtak fra kommunestyret er ventet i desember 2021.

Retningslinjer for taksering

Kommunestyret i Rauma kommune har oppnevnt sakkyndig nemnd og klagenemnd. Det er sakkyndig nemnd som har ansvaret for takseringsarbeidet, og som fastsetter eiendomsskattegrunnlaget på eiendommen. Som et hjelpemiddel til besiktigelsen og den påfølgende takseringen, vil det bli utarbeidet egne takseringsregler. Dokumentet vil bli lagt på kommunens hjemmeside når dette blir endelig vedtatt i forbindelse med offentlig ettersyn.

Tidsplan

Besiktigelse: April – september 2021

Offentlig ettersyn: Innen 1. mars 2022

Offentlig ettersyn innen 1. mars 2022

Takst og utregnet eiendomsskatt blir lagt ut til offentlig ettersyn innen 1. mars 2022. Du vil da få tilsendt informasjon om taksten på din eiendom og eiendomsskatten du skal betale, samt informasjon om klageadgang.

Det vil bli lagt ut informasjon om eiendomsskatt på kommunens hjemmeside:

<https://www.rauma.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsskatt/>

Kontaktinformasjon

E-post: rauma@eskan.no

Telefon: 941 49 827

VIKTIG

Merk alle skriftlige henvendelser med:

- Eiendomsskatt
- Navn
- Telefon - hvor vi kan treffe deg på dagtid
- Gårds- og bruksnummer og/eller veiadresse



Foto: Arnt Olav Herjehagen