

Mal omtakseringsvedtak – fra verk og bruk til næringseiendom

Skatteobjekt:

Saksnummer:

Møtedato:

Til stede:

Vedtak om omtaksering av (skatteobjektet)

1. Bakgrunnen for at eiendommen omtakseres

Ved lov 19. desember 2017 ble det gjort endringer i eiendomsskattelovens regler om verk og bruk. De nye reglene går ut på at verk og bruk fra 2019 skal defineres og takseres som andre næringseiendommer, og at adgangen til å skattlegge produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner fjernes. Det vises til eiendomsskatteloven § 4 andre ledd vedørende disse endringene.

Som næringseiendommer skal de tidligere verk og bruk verdsettes til anleggets objektiviserte omsetningsverdi hvis det er mulig. Hvis det ikke er mulig å fastsette en omsetningsverdi, skal anlegget verdsettes til teknisk verdi. Vurderingen av hvilken verdsettelsesmetode som skal brukes, gjøres særskilt for den enkelte bygning. Disse reglene fremgår av eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd.

De nye reglene er gitt virkning fra skatteåret 2019. Dette er bakgrunnen for at eiendommen nå blir omtaksert. Det må tas stilling til om den verdsettelsesmetoden som er benyttet på bygninger og grunn i gjeldende takst skal videreføres, og om det er medtatt produksjonsutstyr og -installasjoner i gjeldende takst.

Det er vedtatt en overgangsregel til eiendomsskatteloven § 4 som gir kommunene anledning til å videreføre beskatning av verdien av produksjonsutstyr og -installasjoner til og med 2024, men med en reduksjon i skattegrunnlaget på 1/7 hvert år. På bakgrunn av denne regelen vil også takstverdien av produksjonsutstyr og -installasjoner bli skilt ut og tallfestet i dette vedtaket.

Hvorvidt overgangsregelen skal benyttes, vil bli bestemt av kommunestyret i forbindelse med budsjettbehandlingen for 2019.

2. Fastsetting av eiendommens takst som næringseiendom

Eiendommen / anlegget består av ... (oppregning av bygninger og grunn, samt en kort beskrivelse av type anlegg).

I gjeldende takst er eiendommen /anlegget taksert slik ... *(her tas med verdsettelsesmetode og takstverdiene, i alle fall hovedtallene).*

Alternativ a): For anlegg eller enkeltbygg der gjeldende verdsettelsesmetode videreføres

Nemnda finner at verdsettelsesmetoden i gjeldende takst skal videreføres. Begrunnelsen for dette er ... *(her gis en kort begrunnelse. Vanligvis vil det være teknisk verdi som videreføres. Da må det sies hvorfor nemnda vurderer at det ikke er mulig å fastsette en takst basert på omsetningsverdi).*

Nemnda kan ikke se at produksjonsinstallasjoner eller produksjonsutstyr er tatt med ved verdsettelse av bygningene i gjeldende takst.

(Hvis utstyr eller installasjoner er tatt med i gjeldende bygningstakst, må det presiseres hva det er og hvordan det er trukket ut.)

Verdimålingstidspunktet skal ikke endres ved omtakseringen, dvs at verdinivået i gjeldende takst skal videreføres.

Også de verdiene som er satt på grunnarealene i gjeldende takst blir å videreføre.

Eiendommens næringstakst fra 2019 settes etter dette lik verdien av bygninger + verdien av grunnarealer.

(Oppsett, summering og takstsum.)

Alternativ b): For anlegg eller enkeltbygg der verdsettelsesmetoden endres

Nemnda finner at verdsettelsesmetoden i gjeldende takst ikke kan videreføres. *(Vanligvis vil dette gjelde omtaksering fra teknisk verdi til omsetningsverdi. I utgangspunktet behøves ingen nærmere begrunnelse, idet omsetningsverdi er hovedregelen.)*

Det er innhentet takstforslag fra taksator på bygninger og grunn på eiendommen, basert på en leieverdivurdering ut fra det samme verdinivået som gjeldende takst er bygd på. Det er ikke tatt med noe produksjonsutstyr eller produksjonsinstallasjoner i vurderingsgrunnlaget. Nemnda anser at forslaget gir en forsvarlig og nøktern verdsettelse av eiendommen som næringseiendom, og legger det til grunn som eiendommens næringstakst fra 2019.

(Dersom omtakseringen baseres på sjablonger i nemndas takseringsretningslinjer er det normalt tilstrekkelig å opplyse om det, og at sjablongene ikke tar opp i seg verdien av utstyr og installasjoner.)

(Oppsett, summering og takstsum.)

(Husk at vurdering av verdsettelsesmetode skal gjøres for hvert enkelt bygg.)

3. Fastsetting av særskilt skattegrunnlag for eiendommen

Det særskilte skattegrunnlaget for eiendommer som omtakseres fra verk og bruk til næringseiendom, skal settes lik differansen mellom eiendommens samlede takst for skatteåret 2018 og næringstaksten for 2019. I dette tilfellet er taksten for 2018 kr ... høyere enn taksten for 2019. Dette beløpet utgjør da det særskilte skattegrunnlaget for eiendommen.

(Oppsett, subtrahering og takstsum.)

4. Vedtak

Takst på eiendommen ... som næringseiendom, settes til kr

Taksten legges til grunn for eiendomsskatteutskrivningen fra og med skatteåret 2019.

Det særskilte skattegrunnlaget for eiendommen utgjør kr