



HALDEN KOMMUNE



Informasjon om nye eiendomsskattetakster og besiktigelser



Til deg som har eiendom i Halden kommune

Halden kommunestyre vedtok 19.12.2019 at kommunen skal gjennomføre omtaksering for eiendomsskatt i 2020. Dette gjelder for samtlige faste eiendommer i Halden med virkning fra skatteåret 2021. Loven krever at kommunens eiendomsskattetakster skal fornyes hvert 10. år av hensyn til endringer og alminnelig prisutvikling.

Formannskapet vedtok i møte 30.04.20 at man fra 2020 skal bruke Skatteetatens formuesverdi/boligverdi som grunnlag for eiendomsskatten og at eiendommer som ikke har dette skal takseres av kommunen.

Av kommunens ca. 15.000 eiendomsskattepliktige eiendommer har 11.500 Skatteetatens formuesgrunnlag/boligverdi som grunnlag, mens de resterende, ca. 3.700 eiendommer, må takseres med en besiktigelse av kommunens representanter.

Nye takster skal være klare fra 1. mars 2021.

Skatteetatens formuesgrunnlag (boligverdi) og kommunal taksering

De fleste boligeiendommer har formuesgrunnlag (boligverdi) fastsatt av Skatteetaten. Disse vil **IKKE** bli besiktiget eller vurdert av kommunen.

Formuesgrunnlag/boligverdi må ikke forveksles med ligningsverdien. For tiden utgjør ligningsverdien 25% av boligverdien for primærboliger, mens når Skatteetatens boligverdi skal benyttes i eiendomsskattesammenheng benyttes 70% av boligverdien.

Formuesgrunnlaget er basert på gjeldende markedsverdi for din bolig i likhet med regelen for de kommunalt fastsatte eiendomsskattetakster. Man finner mer informasjon om Skatteetatens formuesverdi og fastsettelsen av denne på Skatteetatens hjemmesider – skatteetaten.no.

Eiendommer uten boligverdi fra Skatteetaten skal besiktiges og takseres av kommunen. Dette gjelder bare noen enkelte boligeiendommer, de fleste fritidseiendommer, boliger på landbrukseiendommer, ubebygde eiendommer og næringseiendommer.

Besiktigelsen av disse eiendommene skal utføres i perioden august til desember 2020.

Slik kommer vi frem til den kommunale taksten

I følge eiendomsskatteloven skal taksten settes til omsetningsverdi ved fritt salg.

Eiendomsskattelovens § 8 A-2. Verdet

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

Når eiendommene i Halden blir taksert jobber vi etter en anerkjent metode som er benyttet av de fleste kommuner med eiendomsskatt:

Fakta om eiendommen fra matrikkelen; bygningstyper, arealer og etasjer

Kvadratmeterpris for ulike typer areal

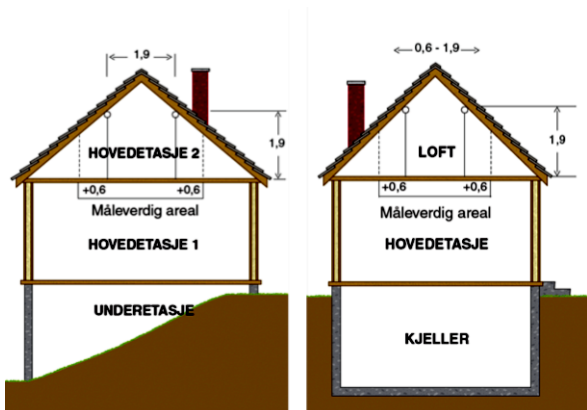
Vurdering av forhold på og omkring eiendommen

Eiendommens beliggenhet i kommunen (sonekart)



Eiendomsregisteret Matrikkelen

Matrikkelen er Norges offisielle eiendomsregister, med informasjon om eiendomsgrenser, areal, bygninger, boliger og adresser. Matrikkelen inneholder opplysninger om eiendommens fysiske egenskaper. Det er kommunen som oppdaterer matrikkelen og registrerer inn bruksareal (BRA). Bruksarealet 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 hovedetasje som ikke oppfyller kravene til hovedetasje. 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, kan du henvende deg til Eiendomsskattekontoret på epost : eiendomsskattekontoret@halden.kommune.no eller tlf: 40403409

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

Besiktigelse av eiendommer

Boliger som ikke har formuesgrunnlag/boligverdi fra Skatteetaten, fritidsboliger og boliger på landbruks-eiendommer skal besiktigtes. Dette er en utvendig besiktigelse. Også næringseiendommer vil noe senere bli besiktiget med samme metode.

Besiktigerne vil sjekke fakta som er registrert i eiendomsregisteret matrikkelen, 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 tilstede ved besiktigelsen. Hvis du ønsker å være tilstede må du sende oss en skriftlig melding om dette, gjerne på epost innen **9.september 2020**. Du vil bli kontaktet for en avtale.

Dersom det er konkrete forhold du ønsker skal vurderes og du selv ikke kan delta ved besiktigelsen, må du gjerne sende oss informasjon om dette.

Besiktigelsen starter i august 2020 og vil pågå ut året.



Generell promillesats

Det er kommunestyret som fastsetter promillesatsen.

Den generelle promillesatsen, blant annet for næringseiendommer, skal være mellom 1-7 promille. For bolig- og fritidseiendommer gjelder egne regler, der promillesatsen skal være mellom 1-5.

Endelig vedtak fra kommunestyret er ventet i desember 2020.

Retningslinjer for taksering

Kommunestyret i Halden kommune har valgt en sakkyndig nemnd og klagenemnd. Det er sakkyndig nemnd som får 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: august – desember 2020

Offentlig ettersyn: Innen 1. mars 2021

Takst og utregnet eiendomsskatt blir lagt ut til offentlig ettersyn innen 1. mars 2021. Du vil da få tilsendt informasjon om taksten på din eiendom og eiendomsskatten du skal betale, samt informasjon om klageadgang.

Er det noe du lurer på? Gå inn på Halden kommunes nettside. Der finner du svar på mange spørsmålene om eiendomsskatt.

https://www.halden.kommune.no/teknisk/eiendom_og_kart/eiendomsskatt/Sider/side.aspx

Kontaktinformasjon

Epost: eiendomsskattekontoret@halden.kommune.no

Telefon: 40403409. Telefontiden er kl. 09:00 -11:00 og 12:00 -15:00.

Post: Halden kommune, Postboks 150, 1751 Halden

Viktig

Merk alle skriftlige henvendelser med

- «Eiendomsskatt»
- ditt navn
- telefon – hvor vi kan treffe deg på dagtid
- gårds- og bruksnummer og/eller veiadresse

