

Rammer og retningslinjer og for eiendoms- skattetaksering i Dovre kommune. Vedtatt av takstnemnda 09.03.2018.

0. Innholdsfortegnelse

Kapittel	Side
1. Innledning	2
2. Ansvarsforhold	2
2.1 Takstnemndas ansvar	
2.2 Eiendomsskattekontorets ansvar	
2.3 Kommunestyrets ansvar	
3. Rammer for kommunikasjon med eiere	3
3.1 Åpen og proaktiv kommunikasjon	
3.2 Krav til kunnskap	
3.3 Kommunikasjonsadferd	
4. Juridiske rammer for takseringen	4
4.1 Skjønnsmessig vurdering av omsetningsverdi	
5. Takseringsmetode	4
5.1 Fakta fra matrikkelregisteret	
6. Bygnings- og eiendomsgrupper. Takstsjablonger	5
6.1 Bygningsgrupper	
6.2 Tomte- og arealgrupper	
6.3 Kvadratmeterverdier	6
6.4 Sonefaktorer	7
6.5 Etasjefaktorer for bygninger	
6.6 Korreksjon for alder og standard (indre faktor)	8
6.7 Ytre faktorer	9
Spesielle tema	
7. Særskilt – landbrukseiendommer og setrer	9
7.1 Spesielt om landbrukseiendommer	
8. Taksering av boliger	10
8.1 Boenheter og bunnfradrag	
9. Taksering av næringseiendommer	10
10. Taksering av verker og bruk	11
11. Ymse takseringsobjekt/eiendommer	11
11.1 Festetomter	
11.2 Masseuttak	
Vedlegg	Sonekart, jfr kap 6.4 (egne dokument)

1. Innledning.

Dovre kommunestyre har gjort vedtak om det fra og med 2018 skal være eiendomsskatt i hele kommunen, og har nedsatt en takstnemnd (sakkyndig nemnd) med ansvar for å fastsette takster. Hvert tiende år blir det foretatt generell omtaksering, og i mellomtiden skal takstregisteret ajourføres når det skjer vesentlige endringer i eiendommenes verdi og ved taksering av nye bygg og eiendommer. Dokumentet gir en beskrivelse av hvordan takseringsarbeidet gjennomføres.

2. Ansvarsforhold.

2.1 Takstnemndas ansvar

Takstnemnda har til oppgave å vedta takster for alle skattepliktige eiendommer med unntak for kraftproduksjonsanlegg. Ved taksering skal nemnda ta stilling til om eiendommen er skattepliktig, eller om den for eksempel er fritatt som landbrukseiendom. Dovre kommune har organisert takstnemnda som sakkyndig nemnd jfr eiendomsskattelovens §8 A-3 nr 4, og med ansatte besiktigelsesmenn eller takseringsfirma til å foreslå takster etter befaring. Forslagene fra besiktigelsesmennene/firma skal være basert på de retningslinjene som takstnemnda har fastsatt.

2.2 Eiendomsskattekontorets ansvar

Funksjonene som eiendomsskattekontor er lagt til økonomikontoret, med følgende ansvar:

- ✓ Bistå takstnemnda med praktiske og administrative oppgaver under takseringen
- ✓ Bistå overtakstnemnda med klagebehandling
- ✓ Regne ut skatten, legge ut skattelister, sende skattekrav og foreta innfordring

2.3 Kommunestyrets ansvar

Kommunestyret fatter de overordnede, generelle vedtakene om eiendomsskatt, herunder:

- ✓ Vedtak om når det skal foretas generell omtaksering
- ✓ Vedtak om hvilke takstnemnder kommunen skal ha, og oppnevning av medlemmer til disse.
- ✓ Årlig utskrivingsvedtak i forbindelse med årsbudsjettet, som inneholder bl.a:
 - Virkeområde
 - Skattesatser
 - Eventuelle fritak etter eiendomsskattelovens §7
 - Eventuelt bunnfradrag

Kommunestyret har vedtatt å utskrive eiendomsskatt for alle eiendommer i hele kommunen med virkning fra og med 01.01.2018. Vedtekter for eiendomsskatt ble vedtatt av kommunestyret 25.04.17.

3. Rammer for kommunikasjon med eiere.

Skattetakstnemnda har interesse av at eierne har kunnskap om hvordan takseringen er lagt opp og hvilke rettigheter eierne har i forbindelse med takseringen.

Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak når det gjelder kommunikasjon.

3.1 Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjablonger og vurderinger.
- Vi informerer om problemstillinger som vi av erfaring kjenner til at eierne spør om. Dette skal bidra til at eierne får informasjonen de etterspør og at prosjektet får mindre spørsmål.
- Vi krever skriftlige tilbakemelding med dokumentasjon fra eierne om mulige faktafeil.
- Det blir laget informasjon om eiendomsskatt, overordnet regelverk, takseringsarbeidet, retningslinjer mv som blir lagt ut på hjemmesiden til kommunen.
- Kommunen ønsker å informere innbyggerene om §7 i lov om eiendomsskatt slik at innbyggerene i størst mulig grad har informasjon om hva loven sier og hva kommunestyret har vedtatt om bruk av §7.
- Det skal gis informasjon om beregningsmetode ved taksering i forbindelse med utsending av brev om takst og skatt.

3.2 Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med publikum skal kunne informere om:

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som skattetakstnemnda har satt, blant annet:
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eiendommer
 - Metode for arealberegning
 - Sjablonger som brukes
 - Metode for vurderinger av eiendommene

3.3 Kommunikasjonsadferd

Prosjektet vil kunne få mange typer spørsmål. Viktige rammer for adferden er:

- Skill klart mellom takseringsfaglige spørsmål og politiske spørsmål. Rett politiske spørsmål til politisk ledelse.
- Vær vennleg, presis, imøtekomande og fast. Spørsmål som avviker fra vanlig høflighet, henvises til rådmannen.
- Muntlige spørsmål besvares muntlig. Skriftlige spørsmål besvares skriftlig.

4. Juridiske rammer for takseringen.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 sier følgende om verdsettelsen:

«(1) Verdet av eiendommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.

(2) Ved taksering av fabrikkar og andre industrielle anlegg, skal ein ta med maskiner og anna som høyrer til anlegget og er nødvendig for å oppfylle formålet med anlegget. Arbeidsmaskiner med tilhøyrsløse og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.»

4.1 Skjønnsmessig vurdering av omsetningsverdi

Utgangspunktet og hovedregelen ved eiendomsskattetaksering er en skjønnsmessig vurdering av omsetningsverdi. Det er rettslig akseptert at det brukes forholdsvis grove modeller for takstberegningen, hvor man ut fra normtall regner seg frem til en verdi ved hjelp av sjablonger. Alle eiendommer er befart, og standard og kvalitet er vurdert.

5. Takseringsmetode.

Takseringen skal være basert på en kombinasjon av fakta og skjønn.

Fakta skal baseres på kvalitetssikret informasjon fra matrikkelregisteret. For verker og bruk skal det i tillegg innhentes særskilte opplysninger om installasjoner.

Skjønn blir utøvd ved fastsetting av korreksjonsfaktorer for den enkelte eiendom.

Metodikken skal sikre en effektiv gjennomføring av takseringen samtidig som likebehandlingsprinsippet ivaretas på en tilfredsstillende måte. Dette gjøres ved å fastsette kvadratmeterverdier for ulike bygningsgrupper og næringstomter, slik at sjablongmessige takster kan genereres automatisk. Det er videre fastsatt retningslinjer for vurdering av eiendommenes standard, utforming og beliggenhet gjennom normer for bruk av korreksjonsfaktorer.

5.1 Fakta fra matrikkelregisteret

Følgende data fra matrikkelregisteret skal benyttes:

- ✓ Hjemmelshaver
- ✓ Tomtestørrelse
- ✓ Bygningsinformasjon
 - Bygningstype
 - Areal i den enkelte etasje
 - Antall bruksenheter (grunnlag for antall bunnfradrag)
- ✓ Beliggenhet (grunnlag for å plassere eiendommen i korrekt takstsoner)

For data som har innflytelse på takstene skal matrikkeldata være kvalitetssikret.

Kvalitetssikringen skjer bl.a på følgende måter:

- ✓ Oppdatering av matrikkelregistret ved gjennomgang av byggesaksarkivet
- ✓ Kontroll av bygningsdata ved besiktigelse
- ✓ Utsending av faktaskjema til hjemmelshaverne etter besiktigelse, som blir bedt om å melde avvik.

6. Bygning- og eiendomsgrupper. Takstsjablonger.

6.1 Bygningsgrupper

Bygningsgruppe	Bygningstyper i matrikkelen
Bolig og hytte/fritidsbolig	
Enebolig	111, 112, 162, 163
Våningshus	113, 123, 124
Flerboligbygg	121, 122, 131-136
Leilighetsbygg	141-159
Hytte/Fritidsbolig	161
Garasje, uthus og anneks	181-183
Annen boligbygning	193, 199
Næring	
Industribygg/verksted	211-219
Energiforsyningsbygg	221-229
Lagerbygg	231-239
Veksthus/gartneri	243
Kontor- og forretningsbygg	311-330, 411-429
Hotell og restaurant	511-519, 521, 523, 531-539
Camping/utleie	522, 524, 529
Andre bygningstyper	611-840

Arealbegrensing: Bygg som er under 15 kvm inngår ikke i sjablongtakseringen. For bygg under 15 kvadratmeter vurderes det for hver eiendom om slike små bygg er takseringsverdige.

Kombinasjonsbygg: Noen bygg har blandet bruk. I registeret blir slike bygninger lagt til det bruksområdet som har størst arealdel i bygningen. Ved taksering av slike bygg vil boligdelen og andre funksjoner bli taksert selvstendig ut fra registrert areal på etasje i bygningene.

6.2 Tomte- og arealgrupper

Sjablong	Bruk av grunn i matrikkelen
Tomt for bolig og våningshus	B og boligdel av L
Tomt for fritidsbolig	F
Utbyggingsareal til bolig og fritidsbolig	Reguleringsplan av L
Tomte-, parkerings- og utbyggingsareal til forretning	V, O, T
Friareal i flg reguleringsplan	P
Bergverk og industri	I

Datakilde: Tomtestørrelse blir basert på matrikkeldata for beregnet areal. For bebygde eiendommer med punktfeste eller hvor areal ikke er oppmålt, regnes tomteareal til 1.000 m². Det føres korreksjonsprotokoll dersom hjemmelshaveren dokumenterer at tomtens faktiske areal avviker vesentlig fra det beregnede.

6.3 Kvadratmeterverdier

Bruksareal for bygninger defineres i samsvar med Norsk Standard 3940 (2012).

Sjablongtakseringen tar utgangspunkt i følgende kvadratmeterverdier før korrigering for etasjefaktorer, takstsone, ytre faktor, alder og standard:

Bygningsgruppe	Kroner pr kvm bruksareal
Bolig og fritidsbolig	
Enebolig	10.000
Våningshus	8.000
Flerboligbygg	10.000
Leilighetsbygg	12.000
Hytte/fritidsbolig	14.000
Garasje, uthus og anneks	2.000
Næring	
Kontor/forretning	5.000
Industri/verksted	3.000
Isolert lager	2.000
Uisolert lager inkl garasjer	1.500
Åpne lagerbygg	1.000
Hotell/restaurant	5.000
Skole, forskning og kultur	4.000
Camping/utleie	3.000
Rubbhall	800
Gartneri/veksthus	500
Andre bygningstyper	Vurderes i hvert tilfelle
Grunnareal	
Bolig, våningshus og fritidsbolig	Fastverdi pr tomt
Tomt for bolig og våningshus Festetomt verdsettes som eiet tomt.	75.000,-
Tomt for fritidsbolig Festetomt verdsettes som eiet tomt.	75.000,-
Næring	Kroner pr kvm grunn
Næringsareal, generelt for kommunen unntatt for områder/kategorier nedenfor	40,-
Dombås sentrum, iht kart	150,-
Dombås sentrum, randzone - skjønnsmessig vurdert	100,-
Campingplasser	25,-

For tomter til næringsformål utøves skjønn med hensyn på hvor stort areal som medregnes i grunnlag for skattegrunnlag utifra opparbeidingsgrad, tomtestørrelse og arrondering av tomten.

6.4 Sonefaktorer

Analyser og vurderinger av priser/omsetningstall viser at beliggenheten har mye å si for eiendomsverdiene. For boligeiendommer er sentrumsnærhet den viktigste beliggenhetsfaktoren.

Også for fritidseiendommer har sentrumsnærhet betydning for omsetningsverdien. Men i tillegg spiller nærhet til alpinanlegg og utfartsområder, solforhold og utsikt en stor rolle. Basert på en vurdering om prisvariasjon, har kommunen blitt inndelt i ulike soner for bolig, næring og fritidseiendommer.

Sone	Sonefaktor
Bolig og næring	
Dombås tettsted	1,0
Dovre tettsted	0,9
Øvrige områder	0,8
Hytteområder	
Kjørrhovda	1,2
Dombåsmorkje hyttefelt	0,9
Bergsgrende hyttefelt	1,1
Hjerkinn hytteområde	1,1
Hjerkinnhø hyttegren	1,2
Øygardslie	0,9
Skogasætrin	1,1
Øvrige hytteområder	0,8

Vedlegg: Egne sonekart viser hva som omfattes av de ulike definerte områdene.

6.5 Etasjefaktorer for bygninger

Bruksareal (BRA) er det styrende begrepet for arealberegning av bygninger. BRA omfatter alt areal innenfor omsluttende yttervegger, definert etter NS 3940. Standarden definerer også regler for etasjebetegnelser. Areal i hovedetasjen har gjennomgående høyere omsetningsverdi enn andre etasjeplan. Derfor blir det ved arealberegningen foretatt etasjekorrigeringer.

Etasjeplan	Korreksjonsfaktor
Kjellerplan	0,3
Underetasje	0,6
Hovedetasje 1	1,0
Hovedetasje 2, 3 osv	0,9
Loftsetasje	0,4

En bygning over flere etasjer vil dermed få beregnet sjablongtaksten etter et lavere avgiftsareal enn det reelle bruksarealet.

Etasjedefinisjonen fra Matrikkelen er kun et hjelpemiddel i sjablongtakseringen, det er etasjens faktiske funksjon som vil styre den endelige etasjefaktoren.

6.6 Korreksjonsfaktor for alder og standard (Indre faktor)

De tekniske kravene til konstruksjon og utførelse har blitt endret flere ganger. Dette reflekteres som oftest i omsetningsverdien. Noen eldre bygg kan likevel fremstå som nye pga renovering eller ekstra godt vedlikehold. Derfor skal det ikke utelukkende fokuseres på byggets alder, men en må se det i sammenheng med den standarden som bygget fremstår med i dag.

Aldersgrupperingen tar utgangspunkt i endringstidspunktene for plan- og bygningslov og byggteknisk forskrift.

Ved vurdering av standard skal det tas utgangspunkt i hvilken tilstand man normalt kan forvente med et bygg av aktuell alder. Dette skal sammenstilles med hvordan bygget fremstår på takseringstidspunktet.. Den normale justeringsfaktoren for aldersgruppen skal opp- eller nedjusteres dersom det er store avvik i forhold til normalen når det gjelder

- ✓ Opprinnelig utførelse
- ✓ Vedlikeholdsnivå
- ✓ Renoveringer, påkostninger eller tilbygg etter at bygget opprinnelig ble tatt i bruk

Korreksjonsfaktorer for bygningens alder og standard. Gjelder også næringseiendommer.

Bygning tatt i bruk	Høy standard	Normal standard	Lav standard
Før 1967	0,7-0,8	0,6	0,4-0,5
1967 - 1985	0,8-0,9	0,7	0,5-0,6
1986 - 1997	0,9-1,0	0,8	0,6-0,7
1998 - 2012	1,0-1,1	0,9	0,7-0,8
2013 eller senere	1,1-1,2	1,0	0,8-0,9

Tabellen er kun et utgangspunkt. Det er den faktiske tilstanden slik den fremstår på befaringstidspunktet som er vurdert og er avgjørende.

Indre faktor fastsettes skjønnsmessig utifra befaring og ved utarbeidelse av takstforslag. Årsintervallet en bygning blir plassert i vurderes også utifra skjønn med tillegg av opplysninger som finnes bl.a i matrikkel og byggesaksarkiv.

Korreksjonsfaktorene for det enkelte bygg skal fastsettes med inntil to desimaler. Bygninger med ekstremt fremskredet forfall og manglende vedlikehold kan vurderes i området 0,0 (rivningsobjekt) til 0,4 (restaurerings-objekt).

For eiendommer med flere bygg med ulik faktor for alder og standard beregnes det et vektet gjennomsnitt.

Korreksjonsfaktoren for alder og standard får virkning for hele eiendomsverdien, altså både bygnings- og tomteverdi.

6.7 Ytre faktorer

Med ytre faktorer menes forhold som ligger utenfor tomtegrensene, men som likevel er med på å påvirke den antatte omsetningsverdien. Det skal foretas en samlet vurdering av følgende forhold:

- ✓ Adkomst og trafikkforhold (hensyntas ikke for næringseiendommer)
- ✓ Trafikkstøy / nærhet til E-6, E-136 og jernbane
- ✓ Forurensing eller andre negative miljøfaktorer
- ✓ Flom- eller rasfare

Ytre faktor skal i utgangspunktet settes til 1,0. Ved vesentlige negative avvik i forhold til hva man normalt kan forvente for en eiendom i aktuell takstsone, skal den ytre faktoren kunne nedjusteres til 0,5-0,9. Ytre faktor skal ikke settes høyere enn 1,0.

Takstnemnda har fastsatt følgende retningslinjer for bruk av ytre faktor:

- ✓ Hovedregelen er at ytre faktor skal settes til 1,0. Nedjustering til lavere verdier skal bare gjøres i unntakstilfeller og med forsiktighet.

Evt. korreksjon skal omfatte hele eiendomsverdien, altså både bygnings- og tomteverdi.

Kap 7 – 11: Spesielle tema

7. Særskilt – landbrukseiendommer og setrer.

7.1 Spesielt om landbrukseiendommer

Eiendomsskattelovens § 5 h setter obligatorisk fritak for følgende eiendommer:

«Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytt slik drift.»

Takstnemnda har fastsatt følgende retningslinjer for rekkevidden av landbruksfritaket:

- ✓ Eiendommen må være i drift som gardsbruk eller skogbruk for at landbruksfritaket skal gjelde. Dersom eiendommen mottar produksjonstilskudd regnes i utgangspunktet det som at eiendommen er drift og omfattet av fritaket. Det kan likevel være at deler av eiendommen eller bygningsmassen etter en konkret vurdering nyttes til annet formål enn landbruk, og da vil dette ikke omfattes av landbruksfritaket.
- ✓ Areal tilhørende gardsbruk med stadfestede reguleringsplaner skal vurderes ut fra sin nåværende funksjon, og kommer inn under landbruksfritaket inntil arealet eller tomtene fradeles fra gardsbruket.
- ✓ For store våningshus/eneboliger bygd før 1967 skal tellende areal over 250 m² ikke medregnes i takstgrunnlaget. Tellende areal er areal for hver enkelt etasje multiplisert med etasjefaktor for etasjen, summert over alle etasjer dvs et beregnet korrigert totalareal.
- ✓ Setrer i drift er omfattet av landbruksfritaket. Om en seter er drift må vurderes konkret for hver enkelt seter og utifra den normale driftsmåten for setrer i kommunen. Dersom seterhuset (selet) i hovedsak brukes som fritidsbolig eller annet formål enn landbruk, er det ikke omfattet av landbruksfritaket.

8. Taksering av boliger.

8.1 Boenheter og bunnfradrag

En selvstendig boenhet skal ha tilordnet et bunnfradrag. Med bunnfradrag menes at det gjøres et fradrag i forhold til taksten før utregning av eiendomsskatt. Dette gjelder både bolig- og fritidseiendommer. En eiendom kan ha mer enn 1 boenhet.

Takstnemnda har tatt stilling til hvordan en selvstendig boenhet skal defineres, og fastsatt følgende retningslinjer:

- ✓ I matrikkelen må boenheten være godkjent som bruksenhet med type B (bolig) eller F (fritidsbolig). Dette er en nødvendig, men ikke tilstrekkelig betingelse for å få tilordnet bunnfradrag.
- ✓ Enebolig skal ha bunnfradrag. Som hovedregel tilordnes ikke hybel eller sokkelleilighet eget bunnfradrag
- ✓ Tomannsboliger tilordnes ett bunnfradrag for hver boenhet
- ✓ Rekkehus, kjedehus og andre småhus tilordnes ett bunnfradrag for hver boenhet
- ✓ Leilighetsbygg tilordnes ett bunnfradrag for hver boenhet
- ✓ For hytter/fritidsboliger tilordnes ett bunnfradrag for hver fritidseiendom. Anneks/uthus mv tilordnes ikke eget bunnfradrag selv om det fremstår som en boenhet.
- ✓ For kombinerte bygninger som består av en eller flere utseksjonerte boenheter og en eller flere næringsenheter, tilordnes hver boenhet ett bunnfradrag. Ikke utseksjonerte utleieenheter som inngår i byggets forretningsvirksomhet tilordnes ikke bunnfradrag.
- ✓ Retningslinjene ovenfor gjelder også for utleieboliger
- ✓ Tvilstilfelle om hvor vidt det foreligger en boenhet avgjøres på grunnlag av skjønn. Ved den skjønnsmessige vurderingen legger kommunen bl.a. vekt på følgende forhold:
 - Om bygningen er godkjent for varig opphold
 - Om arealet er adskilt fra øvrige deler av bygget og har egen utgang til ytre rom
 - Om det eksisterer eget bad, WC og eget kjøkken - kjøkkenfunksjoner
 - Om arealet har tilstrekkelig størrelse til varig opphold for en husstand
 - Antall renovasjonsgebyr for eiendommen

9. Taksering av næringseiendommer.

Takstene for forretningseiendommer tar som hovedregel utgangspunkt i sjablongverdiene i kap. 6.3. Ved hjelp av indre faktor justeres verdien på eiendommen. Indre faktor justeres for kvalitet, standard, funksjonalitet mv, som igjen vil gjenspeile forventet leieinntekt for eiendommen.

I noen tilfeller er sjablongberegningene på grunnlag av bygnings- og tomteareal komplekse og usikre, bl.a. fordi matrikkelregisteret ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret. I disse tilfellene blir det lagt avgjørende vekt på verdiberegning etter leieverdi. I andre tilfeller har opplysninger om leieinntekter ikke vært tilgjengelige. I slike tilfeller har det blitt utøvd stor grad av skjønn.

Ymse: Sonefaktor for næringseiendommer brukes skjønnsmessig iht kap 6.4. Indre faktor for næring kan settes pr bygg, gruppe eller eiendom. Tellende tomteareal for næring kan vurderes skjønnsmessig utifra opparbeiding, arrondering og bruk.

10. Taksering av verker og bruk.

Bygningsmassen på verk og bruk blir beregnet på samme måte som for næringseiendommer.

Unntaksvis blir verker og bruk taksert etter avkastningsverdi. Med avkastningsverdi menes verdsettelse på grunnlag av lønnsomhetsberegninger. Denne verdsettelsesmåten blir benyttet for grunnforekomster, d.v.s masseuttak og skiferuttak.

11. Ymse takseringsobjekt/eiendommer.

11.1 Festetomter

Verdsetting av festetomter foretas uten at det tas hensyn til juridiske forhold mellom fester og bortfester. Selve verdsettingen av grunnen skjer etter retningslinjene i kap. 5 og 6.

Dersom det foreligger festeavtale hvor varigheten er over 99 år eller hvor festeren har ensidig rett til å forlenge avtalen uten tidsbegrensing, anses festeren som eier av tomten og er ansvarlig for eiendomsskatten på grunnen.

For andre festeavtaler enn nevnt i forrige setning, er bortfester ansvarlig for eiendomsskatten på grunnen; og festeren er ansvarlig for eiendomsskatten på bygninger og anlegg som tilhører festeren.

11.2 Masseuttak

Kommersielle masseuttak takseres etter avkastningsverdi. Størrelsen på årlig uttak/verdi og forventet gjenværende levetid gir grunnlag for en beregning og skjønnsmessig vurdering av om det enkelte masseuttak er så stort at det skal regnes som «verk og bruk» slik dette er beskrevet i eiendomsskatteloven og etablert rettspraksis. Skattegrunnlaget og skatten fordeles med 50% på grunneier og 50% på rettighetshaver, dersom disse er ulike subjekt.

VEDLEGG: Sonekart