



Fra: Adv. Tove L. Mannes

Dato: 16.4.2008

Til: KSE

Arkivnummer:
Saksnr:

EIENDOMSSKATT PÅ GÅRDSBRUK

1. Innledning

KSEs sekretariat har i senere tid fått en rekke spørsmål vedrørende eiendomsskatt på gårdsbruk. Spørsmålene går dels på hva som omfattes av unntaket fra eiendomsskatt i eiendomsskatteloven § 5 bokstav h, og dels på takseringen av det som skal beskattes. Vi vil i dette notatet redegjøre for de mest aktuelle problemstillingene.

2. Hva omfattes av unntaket i eiendomsskatteloven § 5 bokstav h?

2.1 Generelt om unntaket

Det tidligere frivillige fritaket fra eiendomsskatt i eiendomsskatteloven § 7 bokstav e ble ved lov av 16. juni 2006 nr 25 gjort obligatorisk, se eiendomsskatteloven § 5 bokstav h, som har følgende ordlyd:

”Fri for egedomsskatt er:

...

h) Eignedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk.”

Vilkåret for fritak er altså at eiendommen ”vert driven som gardsbruk eller skogbruk”.

Eiendommer som etter sin karakter ikke fremstår som gårdsbruk eller skogbruk, faller utenfor unntaket, se punkt 2.2 nedenfor. Videre må det skje en avgrensning mot eiendommer som ikke er drift, se punkt 2.3 nedenfor. Boligdelen av gårdsbruk er alltid gjenstand for eiendomsskatt, se nærmere punkt 2.4 og likeledes eiendom eller deler av eiendom som brukes til annen type næringsdrift, se punkt 2.5. Grensen mot verk og bruk omtales kort under punkt 2.6.

Spørsmålet om rekkevidden av unntaket for gårdsbruk er primært aktuelt for kommuner som skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. I kommuner som har eiendomsskatt i områder som ”helt eller delvis er utbygd på byvis”, gjelder imidlertid de samme spørsmålene når det er gårdsbruk innenfor eiendomsskattegrensene. For kommuner som bare har eiendomsskatt på

”verk og bruk”, gjelder en særlig problemstilling, nemlig hvor grensen går mellom gårdsbruk og industriell produksjon.

2.2 Hva er ”gårdsbruk” og ”skogbruk” i eiendomsskattelovens forstand?

Hva som skal regnes som gårdsbruk er ikke kommentert verken i eiendomsskatteloven eller dens forarbeider. Ved vurderingen av om en eiendom er gårdsbruk eller skogbruk kan man ta utgangspunkt i om eiendommen fremstår som et gårdsbruk eller skogbruk for en alminnelig iakttaker. En grunnleggende forutsetning vil være at eiendommen utnyttes til jordbruksformål eller skogbruk, dvs. at den brukes til husdyrhold, planteproduksjon eller skogbruksformål. Konesjonsreglene som innebærer konsesjonsfritak for eiendommer inntil en grense på 25 dekar dyrket jordbruksareal, eller hvor samlet areal utgjør inntil 100 dekar, kan være et moment ved vurderingen av begrepene, men er neppe avgjørende. Det må imidlertid trekkes en nedre grense for når jordbruksfritaket kan komme til anvendelse. Til illustrasjon vises det til to dommer fra Hedmarken tingrett:

Sak 06-035770TVI-HEDM gjaldt en eiendom på 3,5 daa, hvor grunneier drev intensiv produksjon av grønnsaker, bær og blomster. Retten kom til at eiendommen ikke kunne karakteriseres som et gårdsbruk, og uttalte:

”Stensruds eiendom fremstår ikke som en landbrukseiendom slik man vanlig forstår med landbrukseiendommer i Hedmarken. Driften er ikke regningssvarende i forhold til arbeidsinnsatsen og i det ytre fremstår eiendommen enten som en stor og veldreven kjøkkenhage, eller som et mindre gartneri. Det er etter rettens syn ikke grunnlag for å fritta eiendommen for eiendomsskatt i henhold til eiendomsskatteloven § 7e.”

I sak 06-035787TVI-HEDM hadde eiendommen et samlet areal på 17,6 daa hvorav 4,5 daa dyrket mark og 10,3 daa skog. Eieren hadde en årlig inntekt på ca 3000 kroner fra kornproduksjon, og dyrket poteter til egen bruk. Retten uttalte:

”Nordhagens eiendom fremstår som et rent hobbybruk. Jordbruksarealet er vesentlig mindre enn det som er vanlig selv på svært små bruk, det gir ikke grunnlag for økonomisk avkastning av betydning, og retten antar det ikke er mulig å omsette eiendommen med sikre på landbruksdrift.”

Hvorvidt en eiendom skal betraktes som gårdsbruk eller ikke, må bero på en konkret vurdering, hvor blant annet følgende momenter kan komme i betraktning:

- Størrelsen på dyrket mark og produksjonens størrelse
- Hvilken avkastning virksomheten gir
- Grensedragningen i annen lovgivning som regulerer jordbruksvirksomhet, herunder konsesjonsloven

2.3 Driftsvilkåret

2.3.1 Generelt

Et grunnleggende vilkår for at unntaket i eiendomsskatteloven § 5 bokstav h skal komme til anvendelse, er at eiendommen ”vert driven” som gårdsbruk eller skogbruk. I dette ligger en forutsetning om drift av eiendommen.

Det er redegjort på følgende måte for driftsvilkåret i forarbeidene til tidligere eiendomsskatteloven § 7 bokstav e, se Innst. O. nr 53 (1974-75), hvor det fremgår at det skal

”... legges vekt på om eiedomen blir halde i hevd ved ein driftsmåte som er i samsvar med det som er vanleg jord- og skogbruksdrift i området.”

Målestokken for om driftsvilkåret er oppfylt, er altså hva som er vanlig gårds- eller skogdrift i lokalområdet. Det vil i denne forbindelse være naturlig å se hen til forholdene i egen kommune og nabokommunene.

2.3.2 *Noen typetilfelle*

Hvis gårdsdriften er nedlagt er det klart at unntaket i eiendomsskatteloven § 5 bokstav h ikke kommer til anvendelse.

Hvis driften opphører for en del av eiendommen, må fritaket begrenses til den del av eiendommen som fortsatt er i drift.

Midlertidig driftsopphør som ligger innenfor ”sedvanlig eierforvaltning” av landbrukseiendommen, fører ikke til at fritaket opphører, se Finansdepartementets brev av 12.6.2007 s. 5. Forutsetningen er imidlertid at driften blir gjenopptatt innen den tid som er naturlig ut fra eiendommens karakter. Om aktivitetskravet er oppfylt i forhold til skogbruk vil måtte vurderes over en lengre tidsperiode.

Som nevnt må det vurderes om driften er i overensstemmelse med det som kan karakteriseres som vanlig gårdsdrift i området. Selv om driften er lite intensiv, vil skattefritaket like fullt komme til anvendelse dersom slik drift må karakteriseres som vanlig. Dette kan for eksempel være tilfelle når utmark brukes til beiteområder.

Hva som gjelder når landbrukseiendom helt eller delvis brukes til annen virksomhet enn jordbruk, blir nærmere behandlet under punkt 2.5 nedenfor.

2.2.3 *Hvem som driver gården er uten betydning*

Eiendomsskatten er en objektskatt, og hvem som eier eller bruker en eiendom er prinsipielt sett uten betydning for skatteplikten. Landbruksfritaket kommer følgelig til anvendelse selv om det ikke er eieren selv som driver gården, for eksempel hvis jorda er bortforpaktet.

2.4 **Boligdelen av landbrukseiendom**

2.4.1 *Våningshus*

Det er på det rene at boligdelen av landbrukseiendom er skattepliktig. Når det gjelder våningshus fremgår dette av forarbeidene til den tidligere eiendomsskatteloven § 7 bokstav e, se Ot.prp. nr 44 (1974-75) s. 13, hvor det heter:

”Det er ellers føresetnaden at kommunestyret skal kunna gjera vedtak om fritak for eiedomsskatt med heimel i bokstav d (feilskrift for e?) i denne paragrafen for eiedomar som vert nytta til jord- eller skogbruk, bortsett frå våningshus med høveleg tuft og område som går inn under vedteken reguleringsplan.”

Våningshuset med passende tomt skal altså alltid beskattes. Det er ikke fastsatt noe nærmere om hva som skal betraktes som en passende tomt. Vi har inntrykk av at mange kommuner tar

utgangspunkt i at 1 – 1,5 mål er passende tomt. I mangel av andre holdepunkter kan det ikke være noe i veien for at kommunene benytter dette som en ”tommefingerregel”. Konkrete forhold kan imidlertid tilsi at den passende tomten er større eller mindre enn dette. Et eksempel kan være hvis det er et større hage/park rundt våningshuset.

2.4.2 Kårbolig, annen bolig og hytter

Avgrensningen av jordbruksfritaket mot våningshus har ført til spørsmål om hvordan det forholder seg med kårboliger, andre boliger og hytter på jordbrukseiendommen.

Finansdepartementet har i brev av 12.6.2007 uttalt at

”Begrunnelsen for avgrensningen av jordbruksfritaket mot våningshus, er at boliger bør skattlegges uten hensyn til om bolighuset ligger fritt i kommunen eller om det er knyttet til en landbrukseiendom. Dette argumentet vil etter departementets mening også gjøre seg gjeldende i forhold til andre boligeiendommer på en landbrukseiendom, som for eksempel kårboliger og utleiehytter.”

Det riktige vil altså være at alle boliger og hytter, herunder utleiehytter, blir beskattet. Dersom eiendommen har seter som i hovedsak brukes som fritidseiendom, må denne også tas med i eiendomsskattegrunnlaget.

2.5 Eiendommer som helt eller delvis brukes til annen type næringsvirksomhet

Jordbruksfritaket kommer ikke til anvendelse på eiendom som brukes til annet enn gårdsbruk eller skogbruk. Dersom deler av gårdsbruk benyttes til annen type virksomhet, skal denne delen av eiendommen beskattes. Dersom det for eksempel drives hotell eller butikk på gården, skal deler som brukes til dette formål beskattes. Det samme gjelder hvis deler av eiendommen er skilt ut til tomteformål, eller eiendommen brukes til parkeringsplass, lager (av annet enn jordbruksprodukter), golfbane mv. Det samme vil etter vårt syn trolig måtte gjelde for naust og rorbuer, men slike bygninger vil antagelig kunne unntas i medhold av ”ubetydelighetsregelen”, se nærmere omtale nedenfor. Finansdepartementet har i flere uttalelser gjort det klart at gartnerier ikke er å anse som gårdsbruk i relasjon til eiendomsskatteoven.

Finansdepartementet har uttalt at ”rent midlertidig bruk av et areal eller en bygning til annet enn landbruksdrift ... bør ikke begrense skattefritaket”. Departementet angir at en varighet på inntil et halvt år vil kunne regnes som midlertidig. Rent praktisk mener vi at denne løsningen kan ha mye for seg. Det vil føre til unødvendige takseringskostnader om kommunen skal takserer deler av landbrukseiendom som rent midlertidig benyttes til andre formål.

Finansdepartementet har videre lagt til grunn at det må trekkes en grense mot så ubetydelig bruk av del av eiendommen til annet enn landbruksdrift, at skattefritaket bør gjelde selv om denne bruken er varig. Om grensedragningen uttaler Finansdepartementet at ”det vil i utgangspunktet ligge innenfor kommunens skjønn å vurdere hvilket omfang som i denne sammenheng kan anses som ubetydelig nok til at landbruksfritaket kommer til anvendelse på også denne del av eiendommen. I alle fall må inntekten eller nytten av slik annen bruk være ubetydelig i seg selv, og bruken må dermed vurderes uavhengig av omfanget av selve landbruksdriften på eiendommen.”

Et eksempel på hvordan denne ubetydelighetslæren kan anvendes, kan være at en landbrukseiendom unntas i sin helhet selv om det er et gartneri på eiendommen, når gartneriet

er så lite at gårdsdriften er den dominerende aktiviteten på eiendommen og gir den vesentligste del av inntektene.

Adgang til å unnta deler av en landbrukseiendom som brukes til annen næring ut fra et ubetydelighetskriterium kan i mange tilfelle fremstå som praktisk. Slik vi ser det, bør det utvises en viss tilbakeholdenhet i forhold til å unnta deler av eiendom som brukes til annet enn landbruksformål, ut fra et slikt ubetydelighetssynspunkt. En ubetydelighetslære som departementet skisserer kan neppe utledes av loven, og kan fremstå som en skattemessig subsidiering av enkelte næringsdrivende.

Ved anvendelsen av ubetydelighetsregelen, må kommunen påse at likebehandlingshensyn ivaretas.

2.6 Avgrensningen mot ”verk og bruk”

Avgjørende for om jordbruksfritaket kommer til anvendelse er om eiendommen blir drevet som jordbruk eller skogbruk. Det må aksepteres at landbrukseiendommen nyttes til en høy grad av spesialisert drift innen plante- og dyreproduksjon¹. Fritaket må imidlertid avgrenses mot tilfelle hvor virksomheten fremstår som industriell produksjon. Slike eiendommer vil falle utenfor gårdsbruksbegrepet, og vil kunne beskattes også i kommuner som bare har eiendomsskatt på ”verk og bruk”. Vi antar på denne bakgrunn at eiendommer som i liten grad utnytter jordbruksareal, men hvor det drives spesialproduksjon av for eksempel pelsdyr, fjørfe og slaktegris, kan falle utenfor jordbruksfritaket når anlegget har karakter av industriell produksjon. Likeledes vil for eksempel småkraftverk som er lokalisert på landbrukseiendom kvalifisere som verk og bruk.

3. Hvilket organ har kompetanse til å fatte vedtak om en eiendom helt eller delvis er omfattet av jordbruksfritaket

Eiendomsskatteloven § 5 regulerer ikke hvilket organ som tar stilling til i hvilken grad en eiendom skat fritas fra beskatning etter landbruksfritaket. I praksis kan man tenke seg at slike vedtak fattes enten av skattetakstnemnda eller administrasjonen. KSE mener det er mest naturlig at slike vedtak fattes av skattetakstnemnda. Dette har sammenheng med at takseringsarbeidet forutsettes å gi nemnda den nødvendige kjennskap til eiendommene til å ta stilling til hvilke deler av en landbrukseiendom som er omfattet av unntaket.

Finansdepartementet har tatt til orde for samme løsning i brevet av 12.6.2007 hvor det uttales:

”Siden det etter loven er takstnemnda som skal fastsette skattegrunnlaget, vil det derfor i første omgang være denne som avgjør hvilke eventuelle deler av en jordbrukseiendom som er eiendomsskattepliktig.”

Landbrukskontoret i kommunen kan ha tilgang til faktiske opplysninger om landbruksiendommene som kan bidra til å opplyse saken. Det kan derfor være hensiktsmessig å ha retningslinjer/rutiner for uthenting av informasjon fra landbrukskontoret. Blant annet vil landbrukskontoret ha tilgang på opplysninger om hvilke priser som er satt på landbrukseiendommer i området ved konsesjon. Opplysninger om dette kan ha særlig betydning ved takseringen.

¹ Se Harboe, Eiendomsskatt kommentarutgave 2. utgave s. 79

4. Taksering av landbrukseiendom

4.1 Generelt

Deler av gårdsbruk som ikke omfattes av landbruksfritaket, er gjenstand for taksering. Dette vil følgelig gjelde for boligenheter på eiendommen med passende tomt, samt arealer som brukes til andre formål enn gårdsdrift.

Utgangspunktet ved fastsettelsen av eiendomsskattegrunnlaget er hva de deler som ikke er fritatt fra eiendomsskatt ”*efter sin beskaffenhed, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg*”, jf byskatteloven § 5.

4.2 Verdsettelse av våningshus, kårbolig og eventuelle andre boliger på eiendommen

4.2.1 Skal konsesjonsplikt og delingsforbud hensyntas?

Landbrukseiendommer kan være undergitt delingsforbud og konsesjonsplikt, se jordloven § 12 og konsesjonsloven § 2. Delingsforbud og konsesjonsplikt legger begrensninger for hvilken pris som kan oppnås ved salg av landbrukseiendom. Spørsmålet er om slike offentligrettslige restriksjoner skal komme i betraktning ved takseringen.

Høyesterett har ved flere anledninger tatt stilling til hvilken betydning offentligrettslige regler som begrenser eierens muligheter for fritt salg har for eiendomsskattetaksten. Rettspraksis på dette området vil ha betydning for vurderingen av konsesjonsplikt og delingsforbud på landbrukseiendom.

I Rt. 1958 s 801 fremkommer det at den verdiforringelse hjemfallsretten – dvs. forpliktelsen til å overdra et kraftanlegg vederlagsfritt til staten etter et visst antall år - ikke får betydning ved eiendomsskattetakseringen. Avgjørelsen må ses i sammenheng med at hjemfallsretten begrenser eierens juridiske rådighet over eiendommen, men ikke den faktiske utnyttelse.

Rt. 1994 s. 333 gjaldt spørsmålet om plikten til å levere konsesjonskraft skulle hensyntas ved verdsettelsen av et kraftverk. Høyesterett uttalte her:

”I rettspraksis ble det tidlig fremhevet at eiendomsskatten er en objektskatt. Det er eiendommen med den foretatte utbygging som er skatteobjekt, ikke den aktuelle eiers økonomiske interesse i denne. De første dommene som knesatte dette, er inntatt i Rt-1912-501 og Rt-1919-73. Det er helt på det rene at det skal ses bort fra privatrettslige avtaler som kan påvirke verdien av eiendommen. Det er en objektivisert verdivurdering som skal foretas etter byskatteloven § 5 første ledd. Den salgsverdi bestemmelsen viser til, er således ikke den pris en kan oppnå i markedet for eiendommen på det aktuelle tidspunkt, men en tenkt pris som fremkommer når en ser bort fra særlige forhold knyttet til den enkelte eiers utnyttning av eiendommen(...)

Slik jeg oppfatter rettspraksis, vil en få best sammenheng i regelverket og de klareste linjer ved ikke å ta hensyn til konsesjonskraften i forbindelse med den rentabilitetsvurdering som er foretatt som et hjelpemiddel ved takseringen. Også plikten til å levere konsesjonskraft er et bånd på eierrådigheten, ikke en begrensende faktor ved den faktiske utnyttelsen av eiendommen. At eieren plikter å levere rimelig kraft til kommunen der anlegget ligger, eventuelt også til andre, innebærer en fordeling av de verdier kraftverket kaster av seg, men medfører ingen reduksjon av de faktiske verdier som knytter seg til dette. Og det er disse verdier som er gjenstand for eiendomsskatt, slik jeg mener byskatteloven § 5 første ledd må forstås, på bakgrunn av foreliggende rettspraksis(...)

Hvorvidt det er rimelig å objektivisere grunnlaget for eiendomsskatt for kraftverk så meget som dette, kan nok diskuteres, og jeg har vært i en viss tvil om resultatet. Jeg mener imidlertid at det i dag må legges stor vekt på hensynet til å få noenlunde klare regler for takseringen. Dersom det skulle tas hensyn til plikten til å levere konsesjonskraft, er det vanskelig å se at ikke også andre konsesjonsvilkår, knyttet til eierens rettslige disposisjonsrett, ville måtte få betydning.”

Det vises også til Rt. 1999 s 192:

”Men man har ved fastsettelsen av den objektiviserte verdi også sett bort fra generelle byrder som er pålagt de aktuelle eiendommene. Dette er særlig kommet til uttrykk i saker om betydning av konsesjonsvilkår ved eiendomsbeskatning av kraftverk.”

I rettspraksis er det altså lagt til grunn at man ved eiendomsskattetakseringen skal forsøke å komme frem til en mest mulig objektivisert verdi på eiendommen. Det er de faktiske verdier som skal takseres. Konsesjonsplikt og delingsforbud representerer bånd på råderetten men neppe på den fysiske utnyttelsen av boliger på landbrukseiendommen. En naturlig forlengelse av de nevnte høyesterettsdommer skulle derfor være at konsesjonsplikt og delingsforbud ikke skal komme i betraktning ved eiendomsskattetakseringen.

Finansdepartementet har imidlertid i brev av 30.1.2006 lagt til grunn at konsesjonsplikt og delingsforbud skal hensyntas ved takseringen av våningshus:

”Det innebærer et særskilt problem ved eiendomsskattetakseringen at det ikke eksisterer noen markedspris for våningshus ettersom denne eiendomstypen ikke omsettes separat. Departementet antar at det ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget for våningshus med en naturlig arrondert tomt på gårdsbruk skal tas hensyn til delingsforbud og konsesjonsplikt. Delingsforbud og konsesjonsplikt utgjør tyngende offentligrettslige plikter som markert påvirker markedsverdien i forhold til alminnelige boligeiendommer. Ved eiendomsskattetakseringen vil en tenkt pris for omsetning av våningshuset måtte ta hensyn til de restriksjoner som gjelder ved omsetning av denne typen eiendom. I disse tilfellene vil dette være det ”beløp som eiendommen etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhendes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg”, jf byskatteloven § 5. Departementet understreker at det kun tas stilling til tilfeller der våningshus med en naturlig arrondert tomt er underlagt både delingsforbud og konsesjonsplikt.”

Etter departementets syn skal altså konsesjonsplikt og delingsforbud hensyntas ved takseringen av våningshus i de tilfellene hvor eiendommen er underlagt både konsesjonsplikt og delingsforbud. Departementet redegjør imidlertid ikke for forholdet til tidligere høyesterettspraksis. Det argument som fremheves, nemlig at konsesjonsplikt og delingsforbud markert påvirker markedsverdien på våningshus, gjør seg også gjeldende i forhold til andre konsesjonsvilkår som ikke kommer i betraktning.

Vi har inntrykk av at administrativ praksis på området varierer noe. Mange kommuner takserer våningshus på samme måte som annen boligeiendom, mens noen kommuner tar hensyn til konsesjonsplikten og delingsforbudet. På bakgrunn av tidligere høyesterettspraksis mener vi at disse offentligrettslige restriksjonene ikke skal hensyntas. Det foreligger imidlertid ikke rettspraksis som direkte avgjør hvordan landbrukseiendommene skal takseres, og spørsmålet må derfor anses som uavklart.

Vi peker for øvrig på at Finansdepartementet kun har tatt stilling til takseringen av boligdelen på landbrukseiendommer som er underlagt både konsesjonsplikt og delingsforbud. Det er ikke konsesjonsplikt for eiendom som ikke overstiger 100 dekar, der ikke mer enn 20 dekar av arealet er fulldyrket. Slike eiendommer kan omsettes på ordinære markedsvilkår, og må derfor uansett takseres på vanlig måte.

4.2.2 Dersom konsesjonsplikt og delingsforbud hensyntas – hvordan skal takseringen skje?

Dersom konsesjonsplikten og delingsforbudet skal hensyntas ved takseringen, oppstår spørsmålet om hvordan dette praktisk skal skje.

Finansdepartementet har gitt uttrykk for at Landbruksdepartementets Rundskriv M-3/2002-Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon med senere endringer i rundskriv M-7/2002 og M-4/2004 skal legges til grunn ved eiendomsskattetakseringen av våningshus med tomt. Rundskrivet presiserer i detalj hvordan landbrukstaksten skal fastsettes i konsesjonssaker. I korte trekk gir rundskrivet anvisning på at jordbruksarealer skal takseres etter avkastningsmetoden, mens bygninger takseres til gjenanskaffelsesverdi med fradrag for slit, elde og utidsmessighet. Resultatet som fremkommer skal korrigeres for eiendommens boverdi. Korreksjon for boverdi er særlig aktuelt når:

- landbrukseiendommen er liten eller har begrenset næringsmessig betydning
- landbrukseiendommen tjener som deltidsbruk
- landbrukseiendommen ligger i by- eller tettstedsnære områder

I disse tilfellene vil landbrukstaksten for boligdelen nærme seg det alminnelige prisnivået på boligeiendommer.

Mange kommuner stiller spørsmål ved hvordan de praktisk skal gå fram ved taksering av landbrukstakst. Dersom kommunen ikke har slik kompetanse selv, er en mulighet å innhente sakkyndig bistand fra konsulent med kompetanse i fastsettelse av landbrukstakst. Denne fremgangsmåten vil imidlertid være ressurskrevende i forhold til det som ellers er vanlig ved eiendomsskattetaksering av boliger.

De fleste kommuner benytter hjelpeberegninger (sjabloner) ved eiendomsskattetakseringen. Prinsipielt sett er det ingenting i veien for at dette gjøres også ved takseringen av våningshus. Forutsetningen er imidlertid at sjablonene fungerer som hjelpemiddel for å nå frem til landbrukstakst, og at hjelpeberegningen kommer i tillegg til den skjønsmessige vurdering som skal skje i forbindelse med befarings.

En måte å takserer våningshus og andre boliger på landbrukseiendom kan være å anvende samme prinsipper som for andre boligeiendommer og deretter gjøre et fradrag for konsesjonsplikten og delingsforbudet. Størrelsen på fradraget vil kunne fastsettes med utgangspunkt i erfaringstall fra konsesjonspriser i området og kan varieres på grunnlag av eiendommens boverdi ut fra kriteriene som fremgår av kulepunktene ovenfor. Denne fremgangsmåten avviker fra den som er beskrevet i Landbruksdepartementets rundskriv. Under hensyn til at det aksepteres et betydelig element av standardisering ved eiendomsskattetakseringen, antar vi at framgangsmåten må kunne forsvares.

4.3 Taksering av andre skattepliktige deler av landbrukseiendom

Deler av landbrukseiendom som brukes til annen næring enn gårdsbruk/skogbruk eller verk og bruk, må trolig takseres på samme måte som andre næringseiendommer eller verk og bruk i kommunen.