

Informasjon om eiendomsskatt



Orientering om eiendomsskatt på fritidsboliger i Nesbyen kommune

Alle fritidseiendommer skal befares. Kommunen annonserer befaring og sender ut SMS til eier av fritidsboliger i forkant av befaringen. Eier trenger ikke være tilstede ved befaring. I forbindelse med befaring, blir det gjennomført en utvendig oppmåling av bygget.

Bruksarealet (BRA) på bygget blir fastsatt ut fra denne oppmålingen med generelle korrigeringer i samsvar med måleregler i NS 3940. Arealet skal fastsettes for hver etasje.

I løpet av høsten 2020 vil eier vil få tilsendt skjema ``Detaljert grunnlag for takst og skatt``, sammen med informasjonsskriv som redegjør for skjema og prosedyrer. Eier kan komme med merknader til dokumentasjonen.

Krav om eiendomsskatt skal være utsendt innen 1. mars i skatteåret. Det er klagerett på vedtaket. Kommunen kunngjør skattelisten ved å legge den ut til offentlig ettersyn.

Administrasjonen vil gi svar på spørsmål via telefon, e-post, eller i direkte samtale med eier.

For mer informasjon generelt om eiendomsskatt, se

<https://www.nesbyen.kommune.no/teknisk-eiendom-og-naring/eiendomsskatt/>

Eiendomsskattesoner

Kommunen er delt inn i soner slik at taksten reflekterer omsetningsverdi på eiendommer i forskjellige deler av kommunen.

| Sonefaktorer fritidsbolig | Faktor | |
|--------------------------------------|---------------|--|
| Sone A | 0,90 | <i>Sone A</i> består av hele kommunen unntatt sone B til E. |
| Sone B | 1,10 | <i>Sone B</i> inkluderer alle eiendommer f.o.m. Mykingvegen 420/Wohlvegen og inn t.o.m. Grønnhovd/Olfiskvegen 50. |
| Sone C | 1,20 | <i>Sone C</i> inkluderer hele Lysern. |
| Sone D | 1,20 | <i>Sone D</i> består av hele Trondrudmarka, Nystølen, Kuluset, Storhalle, Timmermannsstølen, Båstjernlia og Bøgaset. |
| Sone E | 1,30 | <i>Sone E</i> består av hele Natten og Tverrlia, og nye felt på Einan. |

Utrekning av eiendomsskatten

På neste side er utregning av eiendomsskatten beskrevet, og det er vist noen eksempler på hvordan eiendomsskatten vil kunne bli for enkelte mulige eiendommer. Utrekningene forutsetter at det benyttes samme bunnfradrag og promillesats som i 2020, og at obligatorisk reduksjonsfaktor ikke endres.

Eiendomsskatten regnes ut ved først å beregne taksten eller forventet omsetningsverdi:

$$\text{Takst} = \text{TV} + (\text{BRA} * \text{KR} * \text{IF} * \text{YF} * \text{SF})$$

TV: Tomteverdi, 200 kr/m², maks. 2000 m² per eiendom

BRA: Bygningens oppmålte areal korrigert for etasjefaktorer i tabeller avsnitt 7c*

KR: Fast sjablong per kvadratmeter ut fra tabeller i avsnitt 7b*, 25.000 kr/m² for hytter

IF: Boligens alder og forhold inne på eiendommen ellers ut fra tabell i avsnitt 8*

YF: Eventuelt forhold utenfor eiendommen beskrevet i avsnitt 9*

SF: Sonefaktor for beliggenhet i kommunen beskrevet i avsnitt 10*

* se <https://www.nesbyen.kommune.no/siteassets/nes/teknisk-eiendom-og-naring/eiendomsskatt/retningslinjer-ved-taksering-av-eiendommer-i-nesbyen-kommune-2020-rev1.pdf>

Ut fra taksten beregnes eiendomsskatten:

$$\text{Eiendomsskatten} = ((\text{Takst} * \text{Reduksjonsfaktor}) - \text{Bunnfradrag}) * \text{promillesats}$$

- I eiendomsskatteloven er det en obligatorisk Reduksjonsfaktor (0,7 for 2020). Obligatorisk reduksjonsfaktor gis bare for eiendommer som har bygg i kategorien boligbygg/fritidsbygg/hyttebygg.
- Kommunestyret vedtar hvert år i forbindelse med budsjettet et bunnfradrag og en promillesats. For 2020 var bunnfradraget kr. 200.000 og promillesatsen 3,5 %.

Eksempler på utregning av eiendomsskatt:

Eksemplene forutsetter et bunnfradrag på kr. 200.000 og en promillesatsen på 3,5 %. Disse faktorene kan imidlertid kommunestyret endre hvert år. Eksemplene forutsetter også en obligatorisk reduksjonsfaktor på 0,7. Denne kan staten endre.

Hytte 75 m² fra 1980 (IF=0,7) på Fekjan/Imle/Liemarka (SF=0,9), tomt 800 m²

$$\text{Takst} = (200 * 800) + 75 * 25.000 * 0,7 * 1 * 0,9 = \text{kr. } 1.341.000$$

$$\text{Eiendomsskatt} = ((1.341.000 * 0,7) - 200.000) * 0,0035 = \text{kr. } 2.586$$

Hytte 75 m² fra 1980 u strøm/vann (IF=0,6) på Fekjan/Imle/Liemarka (SF=0,9), tomt 800 m²

$$\text{Takst} = (200 * 800) + 75 * 25.000 * 0,6 * 1 * 0,9 = \text{kr. } 1.172.000$$

$$\text{Eiendomsskatt} = ((1.172.000 * 0,7) - 200.000) * 0,0035 = \text{kr. } 2.172$$

Hytte 85 m² fra 1970 (IF=0,6) på Myking (SF=1,1), tomt 1000 m²

$$\text{Takst} = (200 * 1000) + 85 * 25.000 * 0,6 * 1 * 1,1 = \text{kr. } 1.602.000$$

$$\text{Eiendomsskatt} = ((1.602.000 * 0,7) - 200.000) * 0,0035 = \text{kr. } 2.736$$

Hytte 100 m² fra 2005 (IF=0,9) på Bøgaset/Kuluset/Lysern (SF=1,2), tomt større enn 2000 m²

$$\text{Takst} = (200 * 2000) + 100 * 25.000 * 0,9 * 1 * 1,2 = \text{kr. } 3.100.000$$

$$\text{Eiendomsskatt} = ((3.100.000 * 0,7) - 200.000) * 0,0035 = \text{kr. } 6.895$$

Hytte 110 m² fra 2010 (IF=1,0) i Tverrlia (SF=1,3), tomt 1200 m²

$$\text{Takst} = (200 * 1200) + 110 * 25.000 * 1,0 * 1 * 1,3 = \text{kr. } 3.815.000$$

$$\text{Eiendomsskatt} = ((3.815.000 * 0,7) - 200.000) * 0,0035 = \text{kr. } 8.646$$