

Informasjon om eiendomsskatt



Orientering om retningslinjer og utregning av eiendomsskatt – kortversjon

Overordnede rammer

Hjemmel for taksering av alle eiendommer er §§ 8 A-1 til 8 A-2 i eiendomsskattelova av 1975:

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

Hovedrammer for taksering

Alle faste eiendommer i Nesbyen skal takseres, med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven. Fast eiendom kan bestå av faste bygninger i næringseiendommer og spesielle anlegg som tjener bygningen som veier, parkeringsplasser med mer. Disse anleggene blir vurdert i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering blir alle elementer vurdert, men endelig takstforslag viser takst for eiendommen under ett. Vurdering av eiendommene skal ikke være detaljert.

Vurderingskriterier for bygninger og tomter

- Bygningsgruppe.
- Bygningsareal. Etasjevis. Minstemål for takseringsverdi er 15 kvm.
- Bygningsstandard. Vurdering av kvaliteter ved bygningen(e).
- For hver eiendom fastsettes tomteverdi etter areal, maks. areal for boliger 2000 kvm pr. eiendom.

Sjablongverdier for å få frem gjennomsnittlig verdi for eiendomsgrupper

Gjennomsnittsverdier på tomter og bygninger – areal måles som bruksareal (BRA).

Eiendoms- og bygningstyper	Enhet	Pris
Bolig		
Enebolig, tomannsbolig, fritidsbolig	kvm	18 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	kvm	18 000
Terrassehus, store boligbygg	kvm	18 000
Boliggarasjer og uthus	kvm	3 000
Naust, båthus, sjøbu	kvm	4 500
Bygg med annektsfunksjon	kvm	4 500
Carport, parkeringsanlegg under tak	kvm	1 250
Bebygde tomter	kvm	200
Ubebygde tomter i regulerte områder	kvm	0

Eiendoms- og bygningstyper	Enhe	Pris
Næring		
Industri	kvm	2 500
Lagerbygning	kvm	2 000
Uisolert lager, kaldt lager	kvm	1 200
Landbruksbygninger	kvm	0
Kontor- og forretningsbygg	kvm	3 000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	kvm	2 000
Parkeringshus	kvm	2 000
Hotell og restaurant	kvm	3 000
Bygning for overnatting, camping etc.	kvm	3 000
Kultur, forskningsbygninger, skoler (600-699)	kvm	2 400
Helsebygninger (151,700-799)	kvm	2 400
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	kvm	1 500
Annet	Kvm	1 200
Bebygde tomter	kvm	200
Ubebygde tomter i regulerte områder	kvm	0

Etasjefaktorer.

Grunnlaget vil være bruksareal (BRA) for hver etasje.

Etasjefaktorer bolig og	Faktor
Hovedetasje H1	1
Hovedetasje H2,H3 osv.	0,9
Underetasje 111	0,5
Underetasje 112 (leilighet)	0,8
Loft	0,4
Kjeller	0,2

Etasjefaktorer næring	Faktor
Hovedetasje H1	1
Hovedetasje H2, H3 osv.	0,9
Underetasje	0,5
Loft	0,4
Kjeller	0,3

Faktor for standard på bolig (indre faktor)

Indre faktor benyttes for å vurdere forhold på eiendommen. Forhold som vektlegges er bygningen(e) sin alder, funksjonalitet, standard og kvalitet. Vurderingen blir fastsatt ved befaring, der man besikter bygningene utvendig. Faktor kan variere fra 1,1 (nytt bygg) til 0 (rivningsobjekt).

Faktor for forhold utenfor eiendommen (ytre faktor)

Forhold som tas hensyn til og kan gi avvikende faktor fra standarden som er 1,0:

- Manglende veiadkomst med over **200 m** til parkeringsplass på sommerstid
- Boliger og fritidsboliger som ligger nærmere enn **25 m** til jernbanen eller RV7
- Nærhet til kraftnett med mer enn 60 kV (Regional/Sentralnett)
- Ras/Skred/Flomfare i forhold til spesielle registreringer

Faktor for andre forhold på eiendommen (sone-faktor)

Sone 1 er tilsvarende dagens eiendomsskattgrense for sentrum, men utvides i nordvest til å inkludere Alfarvegen 255 som er i tilknytning til gang- og sykkelveg. **Faktor 1**

Sone 2 avgrenses av Beia i sør, Gunnbjørndokk/Smedsgården hotell i nord, Klype t.o.m. Klypevegen 108/Espesetvegen 17 i vest og Thoen/Rudsviken øst. **Faktor 0,95**

Sone 3 avgrenses av Bromma i sør, Svenkerud i nord, Espeset, Rukkedalsvegen 1236 i vest (avkjøring Saupeset). Sone 3 inkluderer øvrig boligbebyggelse i øst. **Faktor 0,90**

Sone 4 består av grendene med mer enn 12 km avstand til Nesbyen sentrum, dvs. bl.a. Garnås, Rukke, Bergheim og Børtnesødegårdene. **Faktor 0,80**

Utregning av eiendomsskatt

Verdien er et anslag på boligens markedsverdi, beregnet ut fra eiendommen og de vurderinger(faktorer) og sjabloner som foreligger. Kommunene skal ved eiendomsskatteutskrivning redusere eiendomsverdien ved å multiplisere den med 0,7 i år 2020 (gir 30 % lovpålagt reduksjon). Landbrukseiendommer blir taksert med bruk av faktor satt til 0,49, da disse i henhold til lov og forskrifter har begrensninger i forhold til omsetning både til fritt salg og avtalt pris.

Eksempel på beregning av eiendomsskatt:

Eksempel på beregning med utgangspunkt i en eiendom med bolighus på 2 etasjer på 100 kvm i hver etasje, ikke kjeller, tomt på 1400 kvm og 1 boenhet. Både indre faktor, ytre faktor og sonefaktor er satt til 1.

Benevnelse	Areal	Etg.faktor	pris	Totalbeløp
Bolig 1.etg	100	1	18 000	1 800 000
Bolig 2.etg.	100	0,9	18 000	1 620 000
Sum bolig	200			
Tomt	1400		200	280 000
Takstverdi				3 700 000
				Beløp
Takstverdi				Kr. 3 700 000
Lovpålagt reduksjon 30%				Kr. 1 110 000
= Skattetakst				Kr. 2 590 000
Landbruksfradrag 30%				Kr. 0
Bunnfradrag (antall boenheter x 200 000)				Kr. 200 000
Grunnlag eiendomsskatt				Kr. 2 390 000
Skatt 3,5 ‰				Kr. 8 365

Klage på eiendomsskatten

Det er anledning til å klage på eiendomsskattetaksten i henhold til lov om eiendomsskatt § 19. Klagen skal være skriftlig. Frist for å klage er 6 uker fra utskrivningstidspunkt. Klage må merkes med navn, adresse, gårds- og bruksnummer og skal inneholde hva det klages på og om mulig vedlegges dokumentasjon.