

# Eiendomsskattetaksten – snudd på hodet

## Et eksempel for boligeiendommer

Slik bør du lese skjemaet «Detaljert grunnlag takst og skatt» for boligeiendommer.

1. Begynn helt sist/nederst i skjemaet. Her finner du et felt som heter «Opplysninger – eiendomsskatt».

OPPLYSNINGER - EIENDOMSSKATT							
<i>Matrikkelbidrag</i>		<i>Sonefaktor</i>		<i>Vurderingsfaktor Indre</i>		<i>Vurderingsfaktor Ytre</i>	<i>Takst</i>
3 124 000	x	0,8	x	0,8	x	1	1 999 360
<i>Sakkyndig nemnds vedtak om takst</i>							<b>1 999 000</b>
<i>Kommunestyrets vedtak:</i>			1 999 000	x	100%	- 0	= 1 999 000
<i>Vedtatt eiendomsskatt:</i>			1 999 000	x		7%	= <b>13 993</b>

Eiendommen ligger i en sone som er vurdert til 0,8

Tilstanden på eiendommen er vurdert til 0,8

Ingen reduksjon for forhold rundt eiendommen

Eiendommens takstverdi er satt til kroner 1 999 000

Eksemplet ovenfor viser sakkyndig nemnds vurdering av eiendommen. Litt forenklet kan en si at eiendomsskattetaksten for bolig- og fritidseiendommer skal tilsvare omsetningsverdien ved fritt salg.

### § 8 A-2. Verdet

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

Som eier av en bolig- og fritidseiendom bør en stille seg spørsmålet: - *Får jeg solgt eiendommen min til den samme prisen som taksten er satt til?*

2. Den to siste linjene i tabellen viser beregningen av den årlige eiendomsskatten for eiendommen.

OPPLYSNINGER - EIENDOMSSKATT								
Matrikkelbidrag	Sonefaktor	Vurdering	Eventuelt bunnfradrag	deringsfaktor	Ytre	Takst		
3 124 000	x	0,8	x	0,8	1	1 999 360		
<b>Sakkyndig nemnds vedtak om takst</b>						<b>1 999 000</b>		
<b>Kommunestyrets vedtak:</b>		1 999 000	x	100%	-	0	=	1 999 000
<b>Vedtatt eiendomsskatt:</b>		1 999 000	x		7‰	=	<b>13 993</b>	

Promillesats      Skatt for hele året

3. Norske kommuner som takserer eiendom etter eiendomsskatteloven, legger denne modellen til grunn:

matrikkeldata (fakta) x sjablongverdier x skjønn = eiendomsskattetakst

4. Eksempeleieendommen som er brukt til å illustrere metoden for bolig- og fritidseiendommer består av tomt og to bygg (enebolig og garasje).

	Sjablongverdi	IF	Sonefaktor	Ytre faktor	Korrigert kvm-pris	Differanse
	Per kvm	Forhold på eiendommen	Beliggenhet i kommunen	Området rundt eiendommen	Verdi benyttet i taksten	
Tomt	kr 100,00	0,8	0,8	1,0	kr 64,00	kr 36,00
Enebolig	kr 12 000,00	0,8	0,8	1,0	kr 7 680,00	kr 4 320,00
Garasje	kr 2 000,00	0,8	0,8	1,0	kr 1 280,00	kr 720,00

Det som i praksis skjer ved verdifastsettelsen, er at sjablongverdien reduseres med de tre faktorene. Som en ser, så er for eksempel sjablongen for enebolig redusert fra kroner 12 000 til kroner 7 680 for denne eiendommen. Med andre ord en reduksjon på 36 %. I forhold til formelen i rød ramme, så er sjablongverdien multiplisert med de skjønsmessige faktorene.

Ved å rette fokus på sjablongverdiene, som noen har gjort, har de helt oversett at disse kun er en av flere hjelpeparametere for å komme frem til riktig takstverdi. Fokus må rettes mot vurderingen av tilstand og beliggenhet, som vist i tabellen ovenfor.

5. Alternativ beregning gir samme takstverdi

	Avgiftsareal kvm	Korrigert kvm-pris	Takstverdi
Tomt	1000	kr 64,00	kr 64 000,00
Enebolig første etasje	155	kr 7 680,00	kr 1 190 400,00
Enebolig underetasje	150	kr 4 608,00	kr 691 200,00
Garasje	42	kr 1 280,00	kr 53 760,00
<b>Takst sum</b>			<b>kr 1 999 360,00</b>

I tabellen ovenfor viser vi hvordan arealopplysningene i eiendomsregisteret Matrikkelen (faktagrnnlaget) er multiplisert med de korrigerte kvm-prisene. Kvadratmeterprisen for underetasjen i eneboligen er markert med rødt. Her viser vi effekten av den såkalte etasjefaktoren, som gir en ytterligere redusert verdi. Med andre ord hvordan skattetakstnemndas skjønnsutøvelse multiplisert med faktagrnnlaget gir den endelige eiendomsskattetaksten. Denne taksten står i 10 år eller frem til neste gang kommunen skal omtaksere eiendommene.