

Eiendomsskattetaksten – snudd på hodet

Et eksempel for fritidseiendommer

1. Helt til slutt i skjemaet finner du en tabell som heter «Opplysninger – eiendomsskatt». Les denne tabellen aller først!
 - a. Her finner du hva som er taksten for eiendommen din.
 - b. Og her finner du hva du skal betale i eiendomsskatt. Promillesatsen for bolig og fritidseiendommer er redusert fra 7 til 5 etter at «skatteseddelen» ble sendt ut.

OPPLYSNINGER - EIENDOMSSKATT							
Matrikkelbidrag	Sonefaktor	Vurderingsfaktor Indre	Vurderingsfaktor Ytre				Takst
1 670 000	x 0,6	x 0,5	x 0,7				350 700
Sakkyndig nemnds vedtak om takst							350 000
Kommunestyrets vedtak:		350 000	x 100%	- 0	=		350 000
Vedtatt eiendomsskatt:		350 000	x	7‰	=		2 450

- Denne eiendommen ligger i en sone som er redusert til 0,6.
- Tilstanden på bygningmassen og eiendommen er redusert til 0,5.
- Forhold rundt eiendommen tilsier at vurderingsfaktor ytre er redusert til 0,7.

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 salstilhøve 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. Fritidsbyggene på denne eksempeleiendommen er taksert slik:

Bygg	Areal	Kvm-pris	Takst
Hytte nr. 1	42	kr 3 570,00	kr 149 940,00
Hytte nr. 2	36	kr 3 570,00	kr 128 520,00
Uthus	72	kr 420,00	kr 30 240,00
Tomt	2000	kr 21,00	kr 42 000,00
Takst			kr 350 700,00
Avrundet			kr 350 000,00

I dette eksempelet er det netto kvadratmeterpriser som benyttes. Med andre ord etter at sjablongverdien er redusert med reduksjonsfaktorene.

3. Tabellen under viser hvordan sjablongverdiene justeres ved bruk av reduksjonsfaktorene

	Sjablongverdi	IF	Sonefaktor	Ytre faktor	Korrigert kvm-pris	Differanse
	Per kvm	Forhold på eiendommen	Beliggenhet i kommunen	Området rundt eiendommen	Verdi benyttet i taksten	
Hytte nr. 1	kr 17 000,00	0,5	0,6	0,7	kr 3 570,00	kr 13 430,00
Hytte nr. 2	kr 17 000,00	0,5	0,6	0,7	kr 3 570,00	kr 13 430,00
Uthus	kr 2 000,00	0,5	0,6	0,7	kr 420,00	kr 1 580,00
Tomt	kr 100,00	0,5	0,6	0,7	kr 21,00	kr 79,00

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

matrikkeldata (fakta) x sjablongverdier x skjønn = eiendomsskattetakst

Det som i praksis skjer ved verdifastsettelsen, er at sjablongverdien reduseres med de tre faktorene. Som en ser, så er for eksempel sjablongen for hytter/sommerhus/fritidsbygg (bygningstype 161) redusert fra kroner 17 000 til kroner 3 570 for denne eiendommen. Med andre ord en reduksjon på 79 %. 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.