

# Faguttrykk eiendomsskatt

## **BRA (bruksareal)**

BRA er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger fratrukket piper, kanaler etc. som er over 0,5m<sup>2</sup> (omsluttende vegger er yttervegger, eventuelle vegger mot naboileilighet eller felles del). Innvendige skillevegger måles med tykkelse inntil 0,5m.

## **Bruksnummer**

Bruksnummer er en eiendomsbetegnelse og tar utgangspunkt i et gårdsnummer. Eiendommer får tildelt bruksnummer av kommunen i stigende rekkefølge etter hvert som de skilles ut. En eiendom betegnes derfor korrekt med kommunenummer (knr)/gårdsnummer (gnr) og bruksnummer (bnr). I tillegg kan det være festenummer (fnr) eller seksjonsnummer (snr).

## **Bunnfradrag**

Bunnfradrag er et fast kronebeløp som kan trekkes fra skattetaksten. Eksempel på dette er en skattetakst på 1 000 000 kr med et bunnfradrag på 125 000 kr gir 875 000 kr i skattegrunnlag for beregning av skatt.

## **Differensiert promille**

Det er mulig å differensiere promille mellom eiendommer med og uten boligformål. Eiendommer med bolig og næring i samme bygg blir taksert med hver sin takst, slik at de kan differensieres.

## **Etasjefaktor**

Etasjefaktor blir brukt for å vekte verdien til de forskjellige etasjene i et bygg når det benyttes sjablong ved taksering. Typisk vil en kjeller ha mindre verdi enn en hovedetasje.

## **Festenummer**

Når du har en hytte eller bolig som står på en festet tomt, betyr det at du leier tomten av grunneier og betaler årlig avgift til ham. Det er vanlig å feste bort tomter med eget bruksnummer også, fordelene (især for festeren) er at det ved frikjøp ikke kreves noen ny delingsforretning.

## **Fester**

En festetomt er en del av en eiendom der det foreligger et leieforhold mellom en grunneier, og en fester/leietaker. Grunneieren krever inn en (som regel årlig) grunnleie. Leieforholdet er fastlagt i en festekontrakt. Festekontrakten sikres rettsbeskyttelse ved tinglysning. Grunneier gir om ikke annet er avtalt fester alle rettigheter som er nødvendig for det formål festeren skal bruke tomten for. Fester er juridisk ansvarlig for eiendommen og vil derfor bli ilagt eiendomsskatten.

## **Fritak**

Noen eiendommer har krav på fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven, andre eiendommer kan få fritak etter § 7. Eiendommer under § 7 må vedtas fritatt av kommunestyret.

## **Grunneier**

Grunneier er den som er den faktiske eier av en grunneiendom. Grunneieren kan enten være en eller flere privatpersoner, en institusjon, et firma, en kommune, en fylkeskommune eller staten.

## **Gårdsnummer**

Alle eiendommer har et gårdsnummer. Når det skilles ut underbruk av en eiendom får den nye Eiendommen samme gårdsnummer og et nytt bruksnummer.

## **Hjemmelshaver**

Hjemmelshaver er den som står oppført i grunnboken som eier av matrikkelenhet. En hjemmelshaver kan både være en grunneier, en fester eller en seksjonseier. Hjemmelshaver trenger ikke nødvendigvis være den samme som den reelle eieren av matrikkelenheten. Hvis hjemmelshaveren er død, og det ikke er foretatt skifte eller overdragelse ikke har funnet sted.

## **Indre faktor (IF)**

Faktorer som er vesentlig for eiendommens verdi innenfor grensene. Dette gjelder husets standard (vedlikehold med mer). Dette er forhold på eiendommen som vil påvirke verdien. Typisk standard, kvalitet og funksjonalitet.

## **Ytre faktor (YF)**

Faktorer som påvirker eiendommens verdi og som ligger utenfor selve eiendommen. Eks. støy, lukt og eller støv.

## **Kalibrering**

Alle medarbeidere i prosjektet vil bli kalibrert slik at like tilfeller vil bli behandlet likt. For hjemmelshaver skal det være likegyldig om det er "Per" eller "Pål" som utfører besiktigelsen på eiendommen.

## **Klagenemnd**

Klageinstans for behandling etter at takstene er sjekket for faktafeil og åpenbare feilvurderinger av sakkyndig nemnd.

## **Kvadratmeterpris**

Betegnelse brukt for å prise snittkostnader per kvadrat i en bygning. Ulike bygningstyper har ulike kvadratmeterpriser. Denne kvadratmeterprisen blir justert med etasjefaktor, indre faktor, sonfaktor og evt. ytre faktor.

## **Matrikkel**

En matrikkel er et offentlig register over grunneiendommer. Her ligger eiendomsinformasjon registrert for hele landet.

### **Promille**

Ved beregning av eiendomsskatt skal kommunestyret bestemme seg for en promillesats. Denne kan settes fra 2-7‰, ved førstegangs innføring av eiendomsskatt skal den settes til 2‰. Kommunestyret har hvert år anledning til å justere promillen 2‰ opp eller ned.

### **Regningsmottaker**

Hver eiendom i kommunen har oppnevnt en regningsmottaker. Forvalgt blir dette en av hjemmelshaverne, men eieren står fritt til å velge hvem som skal stå oppført uavhengig av rettigheter til eiendommen.

### **Sakkyndig nemnd**

Denne nemnden skal vedta takstene foreslått av besiktigerne. De utarbeider og vedtar rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet. Sakkyndig nemnd er oppnevnt av kommunestyret.

### **Seksjonsnummer**

Seksjonering benyttes der en eiendom består av flere selvstendige eierenheter som selges hver for seg, og der det ikke er naturlig å dele eiendommen på vanlig måte ved en delingsforretning. Typisk leilighetsbygg i flere etasjer eller blanding av forretning og leiligheter i samme bygg.

### **Sjablongtaksering**

Sjablongpriser settes for ulike bygningstyper/funksjoner. Disse sjablongene multipliseres med kontrollmålt kvadratmeter, etasjefaktor, indre faktor (IF), ytre faktor (YF) og sonefaktor (SF).

### **Skjønn**

Vurderingen gjort av besiktiger for å treffe omsetningsverdien. Selv om sjablongtakstene hjelper oss et stykke på vei ved grundig forarbeide vil man uansett være avhengig av en skjønnsmessig vurdering for å kunne være sikker på å treffe omsetningsverdien. Skjønnnet deles opp i to vurderingsforhold, Ytre og Indre forhold.

### **Sonefaktor (SF)**

Brukes for å justere prisforskjellen mellom forskjellige områder i kommunen. To identiske hus ville ellers kommet ut med lik sjablongtakst selv om de ligger på helt forskjellige plasser i kommunen.