

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av bolig – og fritidsbolig.

1. Takstpliktig areal;

Bruksareal (BRA) i samsvar med Norsk Standard (NS) 3940. For bygninger eller bygningsdel med tak uten omsluttende vegger inngår det bebygde arealet (BYA) i samsvar med NS 3940.

For punktfester beregnes 1000 m² tomt per boenhet/fritidsbolig.

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt etter eiendomsskatteloven § 5, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal den delen av bebyggelsen med tilhørende uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjer.

For eiendommer som omhandles i eiendomsskatteloven § 7, må det søkes om fritak hvert år. For øvrig gjelder samme bestemmelser som i eiendomsskatteloven § 5.

Frittliggende bygninger med bruksareal eller bebygd areal som er mindre enn 15 m² medtas ikke i beregningen.

Det gis ingen reduksjon på grunn av alder av bygningen, da en skjønnsmessig vurdering vil kunne gi en reduksjon på grunn av standard.

2 Boliger – Priser per m²

Boliger	kroner	10.000
Fritidsboliger	kroner	10.000
Våningshus	kroner	8.000
Tomter	kroner	100.000*
Kondemnable bygg	kroner	100.000**

*Tomter settes til kr 100.000,-. (kr 100,- per m²)

**Kondemnable bygg settes til stykkepris etter søknad.

Kondemnasjon, (av kondemnere), det er å erklære noe for ubrukelig, ikke verdt å reparere. I sammenheng med bolig vil det si at hus eller husrom blir erklært for ubeboelig.

Arealfaktor

Det benyttes følgende korreksjonsfaktor for de forskjellige arealtyper;

01 O-plan	1,0
U1 Sokkel	0,6
Leilighet i u.etg.	1,0
K1 Kjeller	0,4
L1 Loft	0,0

3. Bygningstypenfaktor

Prisvariasjoner som skyldes forskjeller i bygningstype tas det hensyn til ved å benytte følgende faktorer;

Enebolig	1,00
Fritidsboliger	1,00
Flermannsboliger/rekkehus	1,00
Boligblokker	1,15
Uthus	0,40
Garasje	0,40
Carport/takoverbygg	0,20

4. Områdesfaktor

Skotterud	1,00
Magnor	0,90
Matrand, Åbogen, Børrud, Tobøl, Hesbøl, Vestmarka (sentrum)	0,90
Vestmarka	0,80
Øvrige områder	0,80
Fritidseiendommer	1,00

5. Indre og ytre faktor

Indre og Ytre faktor benyttes der det dokumenteres at omsetningsverdien avviker i forhold til eiendomsskattetaksten basert på disse retningslinjene.

6. Seksjonerte eiendommer

Eiendomsskatten beregnes for hver seksjon i samsvar med vedtatte retningslinjer. Ved blandet bruk benyttes prisen som er tilknyttet bruken. Fellesareal for bygninger og grunn fordeles på seksjonene.

Sameiebrøken legges til grunn for beregningen av taksten der den gjenspeiler faktisk bruk av arealer. Der dette ikke er tilfelle beregnes taksten etter innsendt dokumentasjon fra styret i sameiet.

7. Konesjonspliktige jord – skogbrukseiendommer

Driftsdelen av landbrukseiendommer er obligatorisk fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven §5 bokstav H, mens våningshus på landbrukseiendommer er skattepliktige.

Våningshusene blir taksert på samme måte som øvrige boliger i Eidskog kommune. Våningshusene ilegges en lavere m² pris for å hensynta Finansdepartementets føringer om at det skal tas hensyn til konsesjon og delingsforbud ved taksering av landbrukseiendommer.

Hver boenhet tillegges 1000 m² tomt.

Som jord – og skogbrukseiendom regnes eiendommer som i utgangspunktet kommer inn under reglene om konsesjonsplikt, totalareal minst 100 daa eller minst 25 daa dyrket mark, jfr konsesjonsloven.

Dersom eiendommer har garasje som benyttes til privat bruk i sammenheng med boligformål skal det beregnes eiendomsskatt for denne.

Annen næringsdrift enn landbruksnæring takseres etter retningslinjene for næring.

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av næringseiendommer.

1. Takstpliktig areal;

Bruksareal ihht NS 3940 (BRA). For bygning eller bygningsdel med tak uten omsluttende vegger inngår det bebygde areal (BYA) ihht NS 3940.

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt etter eiendomsskatteloven § 5, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal den delen av bebyggelsen med tilhørende uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjer.

For eiendommer som omhandles i eiendomsskatteloven § 7, må det søkes om fritak hvert år. For øvrig gjelder samme bestemmelser som i eiendomsskatteloven § 5.

Frittliggende bygning med bruksareal på mindre enn 15 m² medtas ikke i beregningen.

For eiendommer med blandet formål inklusive bolig, benyttes den tomteprisen som gjelder for formålet.

Det gis ingen reduksjon for alder av bygning da det kan gis et skjønnsmessig fradrag på grunn av standard (slit/elde/attraktivitet). Dette er forhold som vurderes under besiktigelsen.

Eiendommens objektive omsetningsverdi:

Med objektiv omsetningsverdi er det ment verdi som eiendommen kan oppnå ved et normalt salg uavhengig av eiers bruk av eiendommen. Følgende verdiparametere blir benyttet for å komme frem til eiendommens omsetningsverdi:

1. Markedsmessige vurdert leiepris (objektivisert) avhenger av arealtype (lager, verksted, kontor etc.)
2. Arealdeighet / eierkostnader blir vurdert i % av årlig brutto leie (blir fratrukket årlig brutto leie)
3. Fastsetting av kapitaliseringsfaktor (speiler eiendommens attraktivitet som investeringsobjekt; lav kapitaliseringsfaktor gir høyere verdi enn høy faktor – ref 1/x)

Næringseiendom blir oppfattet av de fleste som en investering, på lik linje med andre investeringer som for eksempel verdipapir, bankinnskudd – verdien av en eiendom er relatert til årlig netto inntektsoverskudd, kapitalisert.

Kapitalisering av årlig netto leieinntekt gir eiendommens markedsverdi.

Parameter for verdisetting av næringseiendommer:

1. Leiepris

Takstfirmaet vurderer hva årlig objektivisert leieinntekt vil være for eiendommen for å komme frem til eiendommens objektiviserte omsetningsverdi*. Årlig brutto leie fremkommer slik: hva en kvadratmeter av bebygd areal kan leies ut for pr år i det åpne markedet (ofte omtalt som leiemeterpris – kr / m² pr år) - multiplisert med bygningsmassens areal.

*Med eiendommens objektiviserte omsetningsverdi menes en forsiktig antatt omsetningsverdi, basert på en normal bruksmåte av eiendommen og hvor det ses bort fra forhold som er skiftende, som konjunkturer og eierens konkrete utnyttning av eiendommen

VEILEDENDE MATRISE

	Lav kr/m ² pr år	Middels kr/m ² pr år	Høy kr/m ² pr år
Kontorbygg	400	700	1.000
Industri- og lagerbygg	150	550	700
Forretning	300	700	1.000

1. Eierkostnader / ledig areal:

- a. Vedlikeholdskostnader utvendig
- b. Vedlikeholdskostnader innvendig (på fellesareal)
- c. Forsikring (bygning)
- d. Utskifting av tekniske anlegg som ikke lenger økonomisk sett lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte.
- e. Administrasjonskostnader (forvaltning, revisjon m.m.)

Fullt utleid bygning i markedet der tilbud og etterspørsel er tilnærmet i balanse – tilsvarer ledig areal på ca. 4-5 %. Takstfirmaet vurderer hvor stor del av bygningens forvaltning- drift og vedlikeholdskostnader (FDV-kostnader) som ikke kan fordeles på leietaker, men er såkalte eierkostnader.

Eierkostnader er kostnader som:

- a. Vedlikeholdskostnader utvendig
- b. Vedlikeholdskostnader innvendig (på fellesareal)
- c. Forsikring (bygning)
- d. Utskifting av tekniske anlegg som ikke lenger økonomisk sett lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte.
- e. Administrasjonskostnader (forvaltning, revisjon m.m.)

Disse eierkostnadene kan i sum utgjøre fra 5-20 % av årlig brutto leie. Samlet vil sjablongmessig vurdert eierkostnader og arealledighet utgjøre +/- 20 %. Er derimot arealledighet (objektivisert sett) høy vil dette

prosenttallet øke. Med ledighet her er ment markedsmessig vurdert ledig lokale og ikke faktisk ledighet. Det kan være tilfellet der gårdeier er en dårlig forvalter. Dette vil, dersom en skal legge faktisk ledig lokale til grunn, i noen tilfeller «premiere» slike gårdeiere.

3. Forretningsprosent / kapitalisering

I økonomisk sammenheng er dette en utregning av kapitalverdien på et vist tidspunkt av en serie betalinger over en tidsperiode, dividert med et avkastningskrav. Desto mer attraktiv en eiendom er, jo lavere kapitaliseringsfaktor ($X / 0,8$ gir større eiendomsverdi enn $X / 0,9$). Ytterpunktene her er den «risikofrie» investering som for eksempel plassering av kapitalen i en bank m/tilhørende 2-4 % rente – mot en mer risikofylt investering i eiendom som for eksempel vi kreve et høyere avkastningskrav enn det å sette pengene i banken.

Ved vurdering av kapitaliseringsfaktor blir det lagt vekt på:

- Eiendommen sin lokalisering og eksponering
- Tomten
- Bygningen sin tekniske og vedlikeholdsmessige stand
- Bygningens innemiljø
- Bygningens arealeffektivitet
- Hva bygningen kan tilpasses til og fleksibilitet

Krav til kapitaliseringsrenten er vurdert mot:

- Realrente*
- Forretningsmessig risiko
- Attraktivitet i markedet

*Langsiktig statsobligasjonsrente	ca. 3,5 %	<u>Gjennomsnittlig</u>
inflatjonsutvikling	ca. 2,5 %	
Realrente		ca. 1,0 %

Ved forretningsmessig risiko på for eksempel 10,0 % vil gi et avkastningskrav på 11,0 %.

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av verk og bruk

1. Takstpliktig areal

Bruksareal ihht NS 3940 (BRA). For bygning eller bygningsdel med tak uten omsluttende vegger inngår det bebygde areal (BYA) ihht NS 3940.

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven §5 eller §7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal den delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med de vedtatte retningslinjer.

Maskiner, utstyr, anlegg etc som skal inngå i takstgrunnlaget for verk og bruk/ el og tele takseres særskilt.

For eiendommer med blandet formål inklusive bolig, benyttes den tomteprisen som gjelder for formålet.

Det gis ingen reduksjon for alder av bygning da det kan gis et skjønnsmessig fradrag på grunn av standard (slit/elde/attraktivitet). Dette er forhold som vurderes under besiktigelsen.

2. **Verdisetting**

Utgangspunktet og hovedregelen ved eiendomsskattetaksering er en direkte skjønnsmessig tilnærming til hva eiendommen kan omsettes for i markedet. Et ubegrenset antall faktorer vil kunne påvirke verdien. Ved en slik vurdering vil det være naturlig å se hen til hva tilsvarende eiendommer faktisk er omsatt for i markedet.

Da det normalt meget sjelden omsettes eiendommer av denne kategori, har det etablert seg rettspraksis at verk/bruk takseres etter teknisk verdi / substansverdi.

Med teknisk verdi / substansverdi menes dagens gjenanskaffelsesverdi med fradrag for slit, elde og utidsmessighet.

I praksis brukes i stor grad kortformen "teknisk verdi". I eiendomsskattesammenheng brukes uttrykket substansverdi som synonym til teknisk verdi. Teknisk verdi er et verdibegrep som brukes ved taksering av verk og bruk og visse andre eiendommer med spesialiserte tekniske funksjoner. Hovedregelen er at teknisk verdi brukes ved taksering av slike eiendommer.

Høyesterett har i en rekke dommer fastslått at bruk av teknisk verdi er hovedregelen ved taksering av industrielle anlegg, jf. blant annet LKAB-dommen i Rt 2007 side 149. For slike eiendommer er tradisjonell taksering basert på omsetningstall for liknende eiendommer, kombinert med takstmannsskjønn, lite egnet. Mange av eiendommene er spesialanlegg, og i de fleste tilfeller er det få eller ingen omsetninger av lignende anlegg som kan tjene som referanse ved takseringen.

Det kan være svært usikkert hvem som er potensielle kjøpere, og hvordan en eventuell kjøper vil benytte eiendommen.

Som sekundær verdiberegning kan driftens avkastningsverdi benyttes, men må i så fall påberopes av skatteyter. Eiendommer som tradisjonelt kan komme inn under denne unntaksregel for verdisseting stilles følgende 3 krav:

1. Avkastningsverdien må kunne beregnes med rimelig grad av sikkerhet
2. Det må være en klar forskjell mellom substansverdi og avkastningsverdi, hvor avkastningsverdien ligger mye lavere enn substansverdien
3. Det må være temmelig åpenbart at det i takstperioden ikke kan regnes med lønnsom drift

Et eksempel på et verk/bruk som kan få medhold i å legge til grunn driftens avkastningsverdi for beregning av eiendomsskattetakst er en kornmølle hvor nedlagte verdier (bygg/maskiner) er for eksempel MNOK 200 og driftens avkastning (over tid) er for eksempel MNOK 2

3. Kraftverk – avkastningsverdi

For kraftverk skjer takseringen med utgangspunkt i avkastningsverdi, etter en lovbestemt fremgangsmåte.

For kraftverk har eiendomsskatteloven § 8 vært satt i kraft, slik at det som utgangspunkt er et felles takstgrunnlag for eiendomsskatt og skatteligning. For kraftverk er det lovfestet at takseringen skal være basert på en avkastningsverdi beregnet etter bestemte regler, innenfor fastsatte minimums- og maksimumsverdier. Det vises til eiendomsskatteloven § 8B-1 (4) og skatteloven av 26. mars 1999 nr 14 § 18-5.

Det er ligningsmyndighetene ved Sentralskattekontoret for storbedrifter som fastsetter taksten.

4. Masseuttak – avkastningsverdi

I anlegg som har en høyere avkastningsverdi enn teknisk verdi fordi anlegget utnytter en naturforekomst, er det etablert praksis for at verdsettelsen skal skje etter avkastningsverdi. Et typisk eksempel på dette er et grustak. Dette kommer til uttrykk i Finansdepartementets brev av 11. mars 1999 (Utv.1999 side 982):

«Departementet antar at en beregning av lønnsomheten kan brukes som hjelpemiddel for å komme frem til den objektive verdi også på andre verk og bruk enn kraftverk. På denne bakgrunn legger departementet til grunn at i den grad en drivverdig naturforekomst vil påvirke den aktuelle eiendoms omsetningsverdi, bør denne hensyntas ved den taksering som skal skje i medhold av eiendomsskatteloven § 33, jf. byskatteloven § 5.»