

Ord og utrykk som brukes i forbindelse med eiendomsskatt, samt eksempler på utregning av eiendomsskatt

BRA (bruksareal) BRA er det arealet som ligger innenfor omsluttende vegger. I bruksarealet medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. Bruksareal for en bygning er summen av bruksarealene for alle måleverdige plan og etasjer, uavhengig av bruken.

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 skal trekkes fra skattetaksten. Eksempel på dette er at en skattetakst på 1 000 000 kr med et bunnfradrag på 100 000 kr gir 900 000 kr i skattegrunnlag for beregning av skatt.

Etasjefaktor Etasjefaktor blir brukt for å vekte verdien til de forskjellige etasjene i et bygg når det benyttes sjablong ved taksering.

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, fordelen (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.

Formuesgrunnlag Formuesgrunnlaget fra skatteetaten (boligverdien) er et anslag på boligens markedsverdi. Dette beregner skatteetaten ut fra boligens areal, byggeår, boligtype, beliggenhet og opplysninger om omsatte boliger i kommunen.

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

Kalibrering Alle medarbeidere i prosjektet vil bli kalibrert i forbindelse med prøvetaksering 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.

Kvadratmeterpris Betegnelse brukt for å prise snittkostnader per kvadrat i et bygg.

Matrikkel En matrikkel (lat. *matricula* = register) er et offentlig register over grunneiendommer. Matrikkelen er det nye systemet som har tatt over for RiksGAB og KommuneGAB. Her ligger eiendomsinformasjon registrert for hele landet.

Omsetningsverdi Er den realistiske salgsverdien på en eiendom ved fritt salg.

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

Punktfeste Et punktfeste er en variant av en festetomt. Et punktfeste er registrert i matrikkelen med et festenummer under et gårds- og bruksnummer. Betegnelsen innebærer at tomten (normalt en hyttetomt) har et leieforhold til en grunneiendom. Det som særtegnert et punktfeste er at det ikke har eiendomsgrenser (eller rettighetsgrenser) i marken. Eiendommen er markert med sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren av punktfestet har normalt en egen (men den kan være begrenset) disposisjonsrett innenfor en sirkel med radius 30 meter fra sentralpunktet.

Reduksjonsfaktor En prosentvis reduksjon på skattetaksten vedtatt av kommunestyret/bystyret. Denne står fast i 10 år, og kan dermed ikke forandres før neste hovedtaksering. Et eksempel på utregning av skatt med bruk av reduksjonsfaktor: (takst x reduksjonsfaktor) x promille = Eiendomsskatt.

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.

Klagenemnd Klageinstans for behandling etter at takstene er sjekket for faktafeil og åpenbare feilvurderinger av eiendomsskattekontoret.

Sakkyndig nemnd Denne nemnda skal vedta takstene foreslått av befaringspersonell. Nemnda utarbeider og vedtar retningslinjer for takseringsarbeidet.

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 sjablongprisene multipliseres med kontrollmålt kvadratmeter, etasjefaktor, indre faktor (IF), ytre faktor (YF) og sonefaktor.

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

Sonefaktor 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.

Ytre forhold Faktorer som påvirker eiendommen som ikke eier har råderett over. Støy fra vei, privatliv, solforhold, værhardt, lang privat (vedlikehold, måking osv.), utsikt, nærhet til havet med mer.

Eksempler utregning eiendomsskatt:

Boligeiendom ved bruk av formuesgrunnlag:

Eiendomsskattetakst fra skatteetaten (formuesgrunnlaget)	kr.	1 200 000
- Obligatorisk reduksjonsfaktor $((1,0 - 0,8) \times 1\,200\,000)$	kr.	240 000
= Skattegrunnlag	kr.	960 000
3 promille av skattegrunnlaget	kr.	2 880
Eiendomsskatt å betale	kr.	2 880

Fritidsboligeiendom ved taksering:

Bruksareal i hovedetasje lik 60 m² (etasjefaktor 1,0). Bruksareal i loftsetasje lik 20 m² (etasjefaktor 0,7).

Gir skattepliktig areal lik $(60 \times 1,0) + (20 \times 0,7) = 60 + 14 = 74$ m².

Sjablongverdi $74 \times 10\,000 = 740\,000$ kr (10 000 er sjablongverdi for fritidsboliger)

Ligger i sone 1, altså faktor 1,0.

Boligverdi + tomteverdi = $740\,000 + 100\,000 = 840\,000$

Ytre forhold er vurdert til faktor 1,2, og indre forhold til 0,9.

Dette gir ett grunnlag lik $840\,000 \times 1,0 \times 1,2 \times 0,9 = 907\,000$ kr

Utregning blir da slik:

Grunnlaget	kr.	907 000
- Eventuelt bunnfradrag	kr.	0
= Skattegrunnlag	kr.	907 000
3 promille av skattegrunnlaget	kr.	2 721
Eiendomsskatt å betale	kr.	2 721