



RETNINGSLINJER FOR TAKSERING AV NÆRINGSEIENDOM, VERK OG BRUK I OSLO KOMMUNE

Vedtatt av sakkyndig nemnd 10.06.2016, revidert 22.08.2016, 02.09.2016, 28.10.2016, 02.12.2016, 16.12.2016, 28.04.2017 og 13.06.2022.

1. Bakgrunn

Med hjemmel i lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunane § 2 vedtok Oslo bystyre 16. desember 2015 forskrift om eiendomsskatt, Oslo kommune.

I henhold til forskriftens § 6 ii opprettet bystyret en sakkyndig nemnd for taksering av verk og bruk og annen næringseiendom, jf. eiendomsskatteloven § 8A-3 (4). Etter bystyrets vedtak av 2. mars 2016 sak 72 består nemnda av:

Martin Mæland (leder)
Hans-Jacob Hansen (nestleder)
Kathrin Pedersen (medlem)
Per Rønne (vara)
Jan-Olav Helmo (vara)
Bente Bømark-Hanssen (vara)

Nemnda fastsetter med dette retningslinjer om den nærmere fremgangsmåten ved takseringen av næringseiendom i Oslo kommune.

2. Utgangspunkter for takseringen

2.1 Generelt for takseringen

Nemnda følger de til enhver tid gjeldende regler blant annet i eiendomsskatteloven, forvaltningsloven og kommuneloven, samt Oslo kommunes forskrift om eiendomsskatt for 2016. For selve takseringen gjelder eiendomsskatteloven §§ 8 A-2 til 8 A-4. For kraftanlegg gjelder eiendomsskatteloven § 8-B flg.

Det er i tillegg vedtatt egne saksbehandlingsregler for sakkyndig nemnd i Oslo kommune som supplerer retningslinjene her.

I henhold til eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd skal verdien settes til det beløpet som en må gå ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap og beliggenhet kan bli avhendet for under vanlige salgsforhold ved fritt salg.

Eiendomsskatteloven § 8A-2 gir anvisning på at en ved verdsettelsen skal frem til eiendommens objektive omsetningsverdi. Dette betyr at en skal verdsette eiendommen ut fra dens verdi, objektivt bedømt, og ikke ut fra verdien eiendommen har for den aktuelle eieren. Dette er ikke den prisen en kan oppnå i markedet, men en tenkt pris som fremkommer når en ser bort fra særlige forhold knyttet til den enkelte eiers utnytting av eiendommen.

2.2 Generelle utgangspunkter for taksering av verk og bruk

Verk og bruk skal som hovedregel verdsettes til substansverdi. Substansverdi er anleggets tekniske verdi, det vil si gjenanskaffelsesverdi, med fradrag for slit, elde og utidsmessighet.

Tele, kommunikasjons-, kabelfjernsyns- og kraftanlegg og lignende takseres særskilt. Det er særregler for beregning av eiendomsskatt for kraftanlegg, jf. eiendomsskatteloven § 8-B flg.

I spesielle tilfeller, og særlig dersom skattyter anmoder om det, må det vurderes om verdsettelsen av verk og bruk skal baseres på en avkastningsverdiberegning. For at avkastningsverdiberegning skal skje, må følgende vilkår være oppfylt:

- i) Avkastningsverdien må kunne beregnes med en rimelig grad av sikkerhet,
- ii) det er klar forskjell mellom avkastningsverdien og substansverdien, og
- iii) det er temmelig åpenbart at det i takstperioden ikke kan regnes med lønnsom drift.

En objektivisert avkastningsverdiberegning skal ta utgangspunkt i anleggets avkastningspotensiale, ikke den faktiske inntjeningen.

2.3 Generelle utgangspunkter for taksering av annen næringsseiendom (grunn, formål, bruk mv.)

Verdien på bebygde eiendommer skal ta utgangspunkt i at tomtene er fullt utnyttet, med mindre det er sannsynlig at eiendommen har en høyere verdi på grunn av relevant utnyttingspotensial. Sjablongene under punkt 4 nedenfor baserer seg på dette utgangspunktet.

Eiendommer med næringsbygg under oppføring skal takseres som bebygd næringsseiendom. Næringsbygg anses for å være under oppføring når det er gitt igangsettingstillatelse for oppføring av næringsbygg og oppføringen er påbegynt på eiendommen.

Veigrunn, fellesområder og andre eiendommer som er en del av en hovedeiendom inngår normalt i taksten på hovedeiendommen.

Det tas utgangspunkt i matrikkelens bygningstypenummer, jf. punkt 4.1.1. Dersom bygningstypenummer ikke stemmer overens med eiendommens faktiske bruk, tas det i stedet utgangspunkt i den faktiske bruken når det skal fastsettes hvilken brukstype det er tale om.

Eiendommens bygningstypenummer i henhold til matrikkelen er således ikke avgjørende for hvilken brukstype den takseres etter i henhold til retningslinjene.

Benyttes eiendommen til flere formål, skal eiendommen takseres forholdsmessig etter areal på de aktuelle brukstypene.

2.4 Informasjon til og veiledning av taksørene, prøvetaksering mv.

I samarbeid med eiendomsskattekontoret skal nemnda sørge for at taksørene gis informasjon og veiledning om retningslinjene for takseringen.

Taksørene deltar ikke i den sakkyndige nemndas fastsettelse av de enkelte takstene, men kan møte i nemnda for å presentere og redegjøre for sine takstforslag dersom nemnda har behov for det.

2.5 Informasjon om eiendommene

Før taksering gjennomføres skal det innhentes informasjon om eiendommens eier(e), matrikkelnummer, bygningstypenummer i henhold til matrikkelen, eiendommens faktiske bruk, adresse, areal- og tomtestørrelse. All informasjon registreres i eiendomsskattesystemet.

Før taksering av verk og bruk skal det i tillegg innhentes annen nødvendig informasjon av betydning for verdsettelsen.

Mangler det opplysninger på befaringsdagen, kan befaringen likevel gjennomføres dersom de manglende opplysningene ikke er av betydning for gjennomføringen. Taksørene må i så fall notere at informasjon mangler. Før utkast til takst ferdigstilles må nødvendig informasjon foreligge, være kontrollert og hensyntatt.

2.6 Befaring

Alle eiendommer som takseres skal befares utvendig. For verk og bruk skal eiendommen i tillegg befares innvendig slik at maskiner og anleggsdeler kan tas i betraktning.

For taksering av overføringslinjer for kraft, visse former for teleanlegg mv., vil befaring ofte være uhensiktsmessig eller vanskelig gjennomførbart. Eiendomsskattekontoret skal ta kontakt med eiendommens eier for å få avklart om denne godtar at en takst fastsettes uten befaring.

For annen næringseiendom skal innvendig befaring bare finne sted i den utstrekning det anses nødvendig for å danne seg et tilfredsstillende bilde av eiendommens objektiviserte omsetningsverdi.

I forkant av befaringen skal eier informeres om befaringens formål, samt gis mulighet til å delta på befaringen.

På befaringen skal taksør kontrollere om innhentet informasjon fremstår som riktig, og legge inn eventuell tilleggsinformasjon og korrigeringer.

Videre skal taksør alltid ta bilder av eiendommen, slik at dette blir lagret sammen med øvrig informasjon om eiendommen. Taksør skal ta bilde av følgende:

- Eiendommen utvendig
- Maskiner og anleggsdeler, jf. punkt 3.1, for verk og bruk.
- Eventuelle egenskaper som har påvirket utkastet til taksten
- Eventuelle egenskaper ved eiendommen som har ført til bruk av korreksjonsfaktorer, jf. punkt 4.1.4.

Når all informasjon og vurderinger er registrert, vil dette samlet danne grunnlag for forslag til eiendomsskattetakst for eiendommen.

Dersom det på befaring av annen næringsseiendom enn verk og bruk avdekkes at hele eller deler av en eiendom kan være å anse som verk og bruk, skal taksør opplyse eiendomsskattekontoret om dette.

3. Ufyllende takstprinsipper for verk og bruk

3.1 Hva som inngår i takstgrunnlaget

Den aktuelle eiendommen med tilhørende anlegg, samt tomtegrunn med opparbeidelseskostnader inngår i takstgrunnlaget. I tillegg inngår integrerte maskiner og anleggsdeler, men ikke løsøre.

Hvorvidt en maskin eller anleggsdel skal medtas som en del av anlegget vil avhenge av en konkret helhetsvurdering, hvor det blant annet vektlegges om maskinen/anleggsdelen:

- i) er fysisk eller teknisk sett en integrert del av eiendommen,
- ii) er nødvendig for anlegget,
- iii) har et fornuftig anvendelsesområde utenfor anlegget,
- iv) er spesiallaget eller spesialtilpasset bygget/anlegget,
- v) er enkel å skifte ut eller flytte er realistisk å skille fra anlegget i et økonomisk eller forretningsmessig perspektiv.

3.2 Verk og bruk under bygging

Verk og bruk under bygging er gjenstand for eiendomsskatt. Verdssettelsen av anlegget skal baseres på investert kapital per 1. januar skatteåret, eventuelt på andre grunnlag som gir et objektivisert bilde av anleggets verdi under bygging.

4. Utfyllende takstprinsipper for ulike typer annen næringseiendom

4.1 Sjablongtaksering av kontor, lager, handel, hotell og parkeringshus

Brukstypene kontor, lager, handel, hotell og parkeringshus sjablongtakseres etter kvadratmeterpris, pris pr kvm BTA, som varierer med brukstype og sone. I punkt 4.1.1-4.1.3 nedenfor omtales brukstypene, sonefaktorene og kvadratmeterprisene nærmere. Sjablongtaksten justeres med korreksjonsfaktorer dersom det er grunnlag for det, jf. punkt 4.1.4, slik at en ved den enkelte takst foretar et konkret skjønn.

4.1.1 Brukstypene kontor, lager, handel, hotell og parkeringshus

Følgende eiendommer inngår her:

- som kontor regnes bygningstypenummer:
 - 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
 - 312 Bankbygning, posthus
 - 313 Mediabygning
 - 319 Annen kontorbygning
- som lager regnes bygningstypenummer:
 - 231 Lagerhall
 - 232 Kjøle- og fryselager
 - 233 Silobygning
 - 239 Annen lagerbygning
- som handel high street regnes bygningstypenummer:
 - 322 Butikk/ forretningsbygning
- som handel regnes kjøpesenter bygningstypenummer:
 - 321 Kjøpesenter, varehus
- som handel (2) regnes bygningstypenummer:
 - 321 Kjøpesenter, varehus
 - 322 Butikk/ forretningsbygning
 - 323 Bensinstasjon
 - 329 Annen forretningsbygning
 - 531 Restaurantbygning, kafébygning
 - 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
 - 533 Gatekjøkken, kioskbygning
 - 539 Annen restaurantbygning

- som hotell regnes bygningstypenummer:
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning
- som parkeringshus regnes bygningstypenummer:
431 Parkeringshus

4.1.2 Sonefaktorer

Oslo er delt inn i soner basert på postnummer og / eller bydelstilhørighet, med unntak av brukstype handel (1). En oversikt over soneinndelingen og eventuelle adresser for alle brukstyper følger som vedlegg. Nedenfor er sonefaktorene definert for hver sone på hver brukstype.

Kontor er delt inn i 9 soner:

A	B	C	D	E	F	G	H	I
Vika, Aker Brygge	Indre by Sentrum	Skøyen	Indre by	Nydalen	Lysaker	Bryn- Helsfyr, Oslo ytre vest	Oslo ytre syd	Oslo ytre øst
1,00	0,59	0,48	0,41	0,40	0,37	0,32	0,24	0,22

Lager er delt inn i 2 soner etter bydeler:

A	B
Bjerke Grorud Stovner Alna Østensjø Nordstrand Søndre Nordstrand	Vestre Aker Nordre Aker Ullern Sagene St. Hanshaugen Grünerløkka Gamle Oslo Sentrum Frogner
1,00	0,69

Handel high street er spesifikke adresser, og ikke inndelt med sonefaktor.

Handel kjøpesenter er spesifikke adresser, og ikke inndelt med sonefaktor.

Handel er delt inn i 7 soner:

A	B	C	D	E	F	G
Vika, Aker Brygge	Skøyen	Indre by sentrum	Indre by	Lysaker, Nydalen, Oslo ytre vest	Bryn- Helsfyr	Oslo ytre syd Oslo ytre øst
1,00	0,56	0,44	0,40	0,38	0,27	0,23

Hotell er delt inn i 3 soner:

A	B	C
Vika, Aker Brygge, Indre by sentrum	Indre by, Skøyen, Lysaker, Nydalen, Oslo ytre vest	Bryn – Helsfyr, Oslo ytre øst, Oslo ytre syd
1,00	0,87	0,56

Parkeringshus er delt inn i 8 soner:

A	B	C	D	E	F	G	H
Vika, Aker Brygge	Indre by sentrum	Indre by	Skøyen	Lysaker, Nydalen	Bryn, Helsfyr	Oslo ytre vest	Oslo ytre øst, Oslo ytre syd
1,00	0,79	0,50	0,34	0,30	0,22	0,20	0,14

4.1.3 Kvadratmeterpriser

Bygningsverdien utgjør sjablongtaksten på eiendom med bebyggelse. Kvadratmeterprisen er beregnet etter bruttoareal (BTA). Kvadratmeterprisen innenfor hver brukstype justeres så med en sonfaktor, ref. 4.1.2.

Kontor, kvadratmeterpris: kr 52 000

Lager, kvadratmeterpris: kr 9 500

Handel high street, kvadratmeterpris: kr 105 000

Handel kjøpesenter, kvadratmeterpris: kr 57 000

Handel, kvadratmeterpris: kr 51 000

Hotell, kvadratmeterpris: kr 41 000

Parkeringshus, kvadratmeterpris: kr 21 000

Sjablongtaksten beregnes ved bruk av følgende funksjon:

Kontor:

Sjablongtakst = eiendommens BTA * kvadratmeterprisen for kontor justert for sonefaktor

Lager:

Sjablongtakst = eiendommens BTA * kvadratmeterprisen for lager justert for sonefaktor

Handel high street

Sjablongtakst = eiendommens BTA * kvadratmeterprisen for Handel high street

Handel kjøpesenter

Sjablongtakst = eiendommens BTA * kvadratmeterprisen for Handel kjøpesenter

Handel:

Sjablongtakst = eiendommens BTA * kvadratmeterprisen for handel justert for sonefaktor

Hotell:

Sjablongtakst = eiendommens BTA * kvadratmeterprisen for hotell justert for sonefaktor

Parkeringshus:

Sjablongtakst = eiendommens BTA * kvadratmeterprisen for parkeringshus justert for sonefaktor

4.1.4 Korreksjonsfaktorer

4.1.4.1 Utgangspunkter

Taksørene skal foreta en konkret og skjønnsmessig vurdering av hver enkelt eiendom. Etter den vurderingen skal taksøren vurdere om det er indre eller ytre faktorer som tilsier at den objektiviserte omsetningsverdien på eiendommen er høyere eller lavere enn den kalkulerende verdien etter punkt 4.1.1 til 4.1.3. I den grad slike faktorer tilsier en korreksjon, skal de dokumenteres med bilde og kommentar.

Indre faktorer er forhold på selve eiendommen som antas å påvirke eiendommens verdi, for eksempel utvendig vedlikehold og parkering på tomt.

Ytre faktorer er lokale forhold i området rundt eiendommen som antas å påvirke eiendommens verdi, for eksempel nærhet til offentlig kommunikasjon og beliggenhet i sone.

For bygg under oppføring skal det gjøres et fratrekk i indre faktor ut ifra byggets ferdigstillelsesgrad. Eiendommens tomteverdi vil utgjøre nedre grense for justeringen av indre korreksjonsfaktor.

Bruk av korreksjonsfaktorer skal begrunnes.

4.1.4.2 Typiske korreksjonsfaktorer for de enkelte brukstypene

Nedenfor følger en oversikt over de mest aktuelle eksemplene på korreksjonsfaktorer for de ulike brukstypene. Oversikten er ikke uttømmende. Andre forhold kan også tilsi en korreksjon.

i. Korreksjonsfaktorer for kontor

Indre faktorer	Ytre faktorer
Tilstand og vedlikehold Standard og kvalitet Parkering kjeller/tomt Spesielle forhold (f.eks. signalbygg, o.a.)	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til parkering Beliggenhet i sone

ii. Korreksjonsfaktor for lager

Indre faktorer	Ytre faktorer
Tilstand og vedlikehold Standard og kvalitet Takhøyde Manøvreringsforhold/ parkering på tomt Spesielle forhold (f.eks. signalbygg, o.a.)	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til hovedfartsåre Eksposering Beliggenhet i sone

iii. Korreksjonsfaktor for Handel high street, Handel kjøpesenter og Handel

Indre faktorer	Ytre faktorer
Tilstand og vedlikehold Standard og kvalitet Nærsenter Parkering kjeller/tomt Etasjustering Restaurant/ bevertning Spesielle forhold (f.eks. eksposering og store glassflater)	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til parkering Eksposering Beliggenhet i sone

iv. Korreksjonsfaktor for Hotell

Indre faktorer	Ytre faktorer
Tilstand og vedlikehold Standard og kvalitet Parkering kjeller/tomt Spesielle forhold (f.eks. konferanse- eller spafasiliteter)	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til parkering Beliggenhet i sone

v. Korreksjonsfaktor for parkeringshus

Indre faktorer	Ytre faktorer
Tilstand og vedlikehold Standard og kvalitet Funksjonalitet – lys og oppmerking Spesielle forhold (f.eks. takhøyde, søyler og manøvreringsplass)	Adkomst til parkering Beliggenhet i sone

4.2 Annen bebygd næringseiendom

For annen bebygd næringseiendom enn den som er omfattet av punkt 4.1 foretas det en alminnelig skjønnsmessig taksering i tråd med eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd.

Egenskaper ved eiendommen som har påvirket taksten skal dokumenteres med bilde.

4.3 Ubebygde tomter

Ubebygde næringseiendommer sjablongtakseres etter kvadratmeterpris, per kvm brutto tomteareal, som multipliseres med en sonefaktor tilsvarende tomtens beliggenhet. Sjablongtaksten justeres med korreksjonsfaktor dersom det er grunnlag for det, slik at en ved den enkelte takst foretar et konkret skjønn.

Kvadratmeterprisen for ubebygget næringseiendom utgjør kr 15 000.

For ubebygde næringseiendommer er Oslo delt inn i tre soner:

A	B	C
Innenfor Ring 1	Mellom Ring 1 og Ring 3	Utenfor Ring 3
1	0,47	0,17

Taksørene skal foreta en konkret og skjønnsmessig vurdering av hver enkelt eiendom. Taksøren skal vurdere om det er indre eller ytre faktorer som tilsier at den objektiviserte omsetningsverdien på eiendommen er høyere eller lavere enn den kalkulerte sjablongverdien. I den grad slike faktorer tilsier en korreksjon, skal de dokumenteres med bilde og begrunnes med kommentar.

Indre faktor er forhold ved selve eiendommen som antas å påvirke eiendommens verdi, for eksempel påregnelig utnyttelse og hvilke kostnader som vil påløpe med å gjøre tomten byggeklar.

Ytre faktorer er lokale forhold i området rundt eiendommen som antas å påvirke eiendommens verdi, for eksempel nærhet til offentlig kommunikasjon, parkering, hovedutfartsårer og beliggenhet i sone.

I utgangspunktet er offentlig regulering av ubebygd areal til næringsformål tilstrekkelig til å regnes som næringseiendom. Uten slik regulering må det foretas en konkret vurdering av eierens utnyttelsesplaner, og næringsutnyttelse må være overveiende sannsynlig for at eiendommen klassifiseres som næringseiendom. Anskaffelse og bebyggelse av tomter for bolig- og hyttesalg regnes ikke som næringsutnyttelse av eiendommen. For bygg under oppføring foretas det en alminnelig skjønnsmessig taksering i tråd med eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd.

4.4 Særlig om festetomter

Ved fastsettelsen av grunnlaget for eiendomsskatten for næringseiendom som står på festet tomt der avtalt festetid er under 99 år, skal verdien av grunnarealet fremkomme, slik at det lar seg gjøre å tilordne eiendomsskatten mellom fester og bortfester.

For fastsettelsen av grunnlaget for eiendomsskatten for næringseiendom som står på festet tomt der avtalt festetid er på 99 år eller mer, eller hvor festeren har en ensidig rett til å forlenge avtalen uten tidsbegrensning, anses festeren som eieren av tomten. For slike tilfeller er det ikke nødvendig at verdien av tomten fremkommer særskilt av taksten.

Verdien av tomten utgjør normalt en prosentvis andel av den totale verdien av eiendommen inkludert bebyggelse som fremkommer av punkt 3.1 ovenfor. Nedenfor er tomtenes prosentvise andel definert for hver sone på hver eiendomstype.

Kontor:

A	B	C	D	E	F	G	H	I
Vika, Aker Brygge	Indre by Sentrum	Skøyen	Indre by	Nydalen	Lysaker	Bryn- Helsfyr, Oslo ytre vest	Oslo ytre syd	Oslo ytre øst
40 %	30 %	30 %	20 %	10 %	10 %	10 %	5 %	5 %

Lager:

A	B
Bjerke Grorud Stovner Alna Østensjø Nordstrand Søndre Nordstrand	Vestre Aker Nordre Aker Ullern Sagene St. Hanshaugen Grünerløkka Gamle Oslo Sentrum Frogner
25 %	10 %

Handel high street:

High street (adresse)
70 %

Handel kjøpesenter:

Kjøpesenter (adresse)
55 %

Handel:

A	B	C, D, E	F, G
Vika, Aker Brygge	Skøyen	Indre by sentrum Indre by Lysaker Nydalén Ytre vest	Bryn – Hølsfyr Ytre øst Ytre syd
50 %	25 %	10 %	5 %

Hotell:

A	B	C
Vika, Aker Brygge, Indre by sentrum	Indre by, Skøyen, Lysaker, Nydalén, Oslo ytre vest	Bryn – Hølsfyr, Oslo ytre øst, Oslo ytre syd
25 %	10 %	5 %

Parkeringshus:

A	B	C	D, E	F, G, H
Vika, Aker Brygge	Indre by sentrum	Indre by	Skøyen Lysaker Nydalén	Bryn Hølsfyr Ytre øst Ytre syd Ytre vest
55 %	45 %	25 %	10 %	5 %

Vedlegg:

1. Vedlegg til retningslinjer – soneoversikt næringseiendom
2. Rapport fra NAI – Taksering av næringseiendom
3. Tredjepartsvurdering fra Berg Real Estate
4. Rapport fra NAI – Tomteverdi
5. Rapport fra NAI – Grunnlag sjablongverdi for p-hus