



Oslo kommune
Eiendomsskattekontoret

Til: Sakkyndig nemnd for taksering av alle faste eiendommer unntatt verk og bruk og annen næringseiendom i Oslo

Fra: Eiendomsskattekontoret

Saksnr: 02/16

Retningslinjer for taksering av alle faste eiendommer unntatt verk og bruk og annen næringseiendom

Oslo bystyre vedtok 16. desember 2015 innføring av eiendomsskatt i Oslo kommune. Vedtaket er fattet som forskrift for eiendomsskatt, med hjemmel i lov 6. juni 1975 nr 29 om eiendomsskatt til kommunane § 2.

Eiendomsskatten innføres i 2016 for eiendom som ikke er næringseiendom, verk eller bruk. Fra 2017 er det bystyrets intensjon å innføre eiendomsskatt også for næringseiendom, verk og bruk.

For boligeiendommer som har en boligverdi fra likningen, benyttes denne boligverdien som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt. Boligverdien er beregnet ut fra boligtype, byggeår, beliggenhet og primærareal.

Eiendommer som ikke har boligverdi fra likningen, skal kommunalt takseres for å komme frem til grunnlag for utskriving av eiendomsskatt. I henhold til eiendomsskatteloven er det sakkyndig nemnd som fastsetter den kommunale taksten.

I denne sak fremmes retningslinjer for taksering av eiendommer som ikke er næringseiendommer, verk eller bruk. Retningslinjene fastsettes av sakkyndig nemnd.

Retningslinjer for taksering

Det følger av eiendomsskattelovens § 8 A-2 at ved taksering skal verdien settes til det beløp som en må gå ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap og beliggenhet kan bli avhendet for ved et fritt salg på det åpne markedet.

Et grunnleggende hensyn bak eiendomsskatteloven er likhetsprinsippet. Eiendommer av samme karakter innen samme kommune skal behandles likt. Dette innebærer at kommunen må legge de samme verdsettelsesprinsippene til grunn ved taksering av likeartede eiendommer beliggende i forskjellige deler av kommunen.

Retningslinjene fremkommer i vedlegg 1. Det følger av retningslinjene at boliger og fritidsboliger uten formuesgrunnlag sjablongtakseres etter kvadratmeterpris som varierer med boligtype og beliggenhet. Sjablongtaksten kan så justeres med korreksjonsfaktorer for individuelle forhold ved eiendommen og dens omgivelser.

Som underlag for forståelse for retningslinjene er det utarbeidet en kommentarversjon som utdyper grunnlaget for de enkelte punktene i retningslinjene, se vedlegg 2.

Sjablongtaksering

Ved taksering for eiendomsskatt skal hver eiendom vurderes skjønnsmessig. Normalt benytter kommuner ved eiendomsskattetakseringen ulike former for sjablonger for å finne frem til eiendommenes omsetningsverdi. Sjablonger er faste verdier og faktorer som er vedtatt i retningslinjene, og som ved utregning med fakta om eiendommen fører frem en sjablongtakst. Sjablongene tar utgangspunkt i faktorene kvadratmeterpris, boligtype og beliggenhet.

Sjablongtaksering av boliger

Kvadratmeterpriser og sonefaktorer er utledet av Statistisk sentralbyrås modell som Skatteetaten benytter for å beregne formuesligningen. SSBs modell tar utgangspunkt i omsetningstall for boliger solgt i perioden 2004 - 2014. Dette gir et godt statistisk materiale for å utarbeide sjablonger for kommunal taksering. Skatteetaten benytter kvadratmeterpris målt ved P-ROM for eiendommene. Ved beregning av kvadratmeterprisene i retningslinjene er det gjort en omregning fra P-ROM til BRA, fordi arealene i matrikkelen er oppgitt som BRA. Eiendomsskattetakseringen benytter matrikkelen som datagrunnlag, da det ikke eksisterer en samlet oversikt over arealene på disse eiendommene andre steder. En redegjørelse for hvordan modellen til SSB er benyttet som underlag for å komme frem til verdier i sjablongen finnes i vedlegg 3.

Eiendomsskattekontoret har foretatt prøvetakseringer på et utvalg eiendommer, og sammenlignet resultatet med formuesgrunnlaget for å kvalitetssikre sjablongene. Prøvetakseringen indikerer at sjablongene i retningslinjene gir verdier som i all hovedsak ligger innenfor et avvik på +/- 20 %.

Sjablongtaksering av fritidsboliger

Fritidsboliger skal også takseres av kommunen for å komme frem til eiendomsskattegrunnlag. For fritidsboliger er det innhentet statistikk på pris, størrelse og geografisk tilhørighet på omsatte fritidsboliger i Oslo i perioden 2004-2014 som grunnlag for å komme frem til kvadratmeterpris og soner.

Befaring

I henhold til eiendomsskattelova og forskrift om eiendomsskatt i Oslo kommune skal sakkyndig nemnd fastsette taksten på grunnlag av forslag fra besiktigelsesmenn. Det er ikke tilstrekkelig å kalkulere frem en verdi etter faktorene kvadratmeterpris, boligtype og beliggenhet. Hver enkelt eiendom skal befares og sjablongverdien vurderes skjønnsmessig. Kontraherte taksører skal besiktige eiendommen, og vurdere om det er korreksjonsfaktorer som tilsier at verdien på eiendommen er høyere eller lavere enn den kalkulerte verdien etter sjablongverdiene. Det er en forutsetning at faktorene er egnet til å påvirke verdien ved salg på det åpne markedet, der flere interessenter ser faktorene som verdirelevante. Korreksjonsfaktorene deles i «indre faktor» og «ytre faktor». Dette er vanlig praksis ved sjablongtaksering i kommuner som skriver ut eiendomsskatt.

«Indre faktorer» er egenskaper ved eiendommen, slik som bygg, leilighet, garasje, hage og tomteforhold. Det er mange forhold som vil kunne påvirke verdien, slik som standard, vedlikehold, alder, materialkvalitet, utstyrsnivå, og en rekke andre egenskaper ved eiendommen.

«Ytre faktorer» er egenskaper ved omgivelsene rundt eiendommen. Dette kan både gjelde omgivelsene i umiddelbar nærhet, men også omgivelser som er lenger unna. Det er mange forhold som vil kunne påvirke verdien, slik som solforhold, utsikt, støy og lignende.

Indre og ytre faktorer skal benyttes i den grad de aktuelle egenskapene ved eiendommen er bedre eller dårligere enn gjennomsnittet i den aktuelle sonen. Gjennomsnittsverdien er ivaretatt gjennom sjablongberegningen.

Taksørene får utdelt nettbrett med programvare for eiendomsskattetaksering, der relevant informasjon om de enkelte eiendommer er lagt inn. På befaringen skal taksørene ta bilder av eiendommen, kontrollere om registrert informasjon er i samsvar med eiendommen, og notere forhold som tilsier bruk av korreksjonsfaktorer.

Fastsettelse av takst

Basert på sjablongberegning og taksørenes vurdering av eiendommen ved besiktigelse foreligger et forslag til takst for den enkelte eiendom som legges frem for nemda. Nemda fastsetter eiendommens takst.

Takstene står i 10 år

Det følger av eiendomsskatteloven § 8 A-3 at det avholdes allmenn taksering i kommunen hvert tiende år. Dersom det foreligger særlige forhold, kan bystyret vedta at ny taksering skal skje tidligere enn dette. Særlig forhold foreligger dersom forandringer har medført at takstene ikke lenger svarer til de virkelige verdiene.

Ved utarbeidelse av retningslinjer for taksering og ved gjennomføring av taksering av den enkelte eiendom, må kommunen derfor påse at verdiene er robuste i forhold til svingninger i eiendomsprisene.

Eiendomsskatt er en objektskatt

Verdien skal tilsvare alminnelig omsetningsverdi på takseringstidspunktet. Eiendomsskatt er en objektskatt, i motsetning til formuesbeskatningen som er en subjektskatt. Det skal ikke tas hensyn til gjeld eller leieinntekter, ei heller særlige omstendigheter som har betydning for den verdien som eiendommen har for den aktuelle eieren.

Bunnfradrag

Bunnfradrag håndteres administrativt av eiendomsskattekontoret. Spørsmål om bunnfradrag ligger utenfor omfanget av retningslinjene for taksering.

Innstilling til vedtak:

Retningslinjer for taksering av eiendommer som ikke er næringseiendommer, verk eller bruk fastsettes slik de fremkommer i vedlegg 1.

Vedlegg:

1. Retningslinjer for taksering av eiendommer som ikke er næringseiendommer, verk eller bruk
2. Retningslinjer for taksering av eiendommer som ikke er næringseiendommer, verk eller bruk med kommentarer
3. Boligverdier fra Skatteetaten og kommunal taksering i Oslo (teknisk dokumentasjon)