



Oslo kommune
Eiendomsskattekontoret

**Sakkyndig nemnd for taksering av alle faste eiendommer unntatt verk og bruk og annen
næringsseiendom i Oslo**

Saksnr: 02/16

Vedlegg 2 Retningslinjer for taksering av eiendommer som ikke er næringsseiendommer,
verk eller bruk med kommentarer

Retningslinjer for taksering av eiendommer som ikke er næringseiendommer, verk eller bruk

1. Hjemmelsgrunnlag og virkeområde

Med hjemmel i lov 6. juni 1975 nr 29 om egedomsskatt til kommunane § 2 vedtok Oslo bystyre 16. desember 2015 forskrift om eiendomsskatt, Oslo kommune. Eiendomsskatten skal regnes ut etter verdien som settes på eiendommen etter reglene i eiendomsskatteloven §§ 8 A-2 til 8 A-4.

Retningslinjene her gjelder taksering av faste eiendommer unntatt verk og bruk og annen næringseiendom som ikke har formuesgrunnlag. Retningslinjene gjelder eksempelvis for boliger som ikke har formuesgrunnlag.

Virkeområdet er negativt avgrenset, da det ellers ville blitt en uhensiktsmessig omfattende bestemmelse med fare for at enkelte eiendommer likevel ikke var omfattet av bestemmelsen. Eksempelet er lagt til i bestemmelsen, da boliger er den klart største andelen av eiendommer som omfattes av bestemmelsen.

2. Taksering

Taksering

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.

Det er ikke anledning til å justere takstene i perioden mellom alminnelige takseringer, med mindre eiendommen må omtakseres på grunn av at eiendommen er delt, eller bygninger er revet eller ødelagt, eller det er ført opp nye bygninger eller gjort andre betydelige forandringer.

Bestemmelsen tilsvare eiendomsskattelovens § 8 A-2, som igjen tilsvare tidligere lov 18. august 1911 nr 9 (byskatteloven) § 5 første ledd. 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.

Informasjon om eiendommene

Før taksering gjennomføres, innhentes informasjon om eiendommens hjemmelshaver(e), matrikelnummer, adresse, areal- og tomtestørrelse, samt regulering. All informasjon registreres i eiendomsskattesystemet.

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

Befaring

Alle eiendommer som takseres skal befares utvendig. Befaringen gjennomføres kun utvendig hvis ikke vesentlige hensyn tilsier at det også må gjennomføres innvendig befaring.

Hjemmelshaver skal informeres om befaringsens formål, samt gis mulighet til å delta på befaringsen.

På befaringsen skal takstmannen kontrollere om innhentet informasjon er i tråd med virkeligheten, og legge inn eventuell tilleggsinformasjon og korrigeringer.

Videre skal takstmannen ta bilder av eiendommen, slik at dette blir lagret sammen med øvrig informasjon om eiendommen. Takstmannen må ta bilde av følgende:

- Eiendommen utvendig
- Egenskaper ved eiendommen som har ført til bruk av korreksjonsfaktor, jf. punkt 3.3.

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

Det fremgår ikke uttrykkelig av lovteksten at det er krav om befaring, men i en uttalelse datert 15.08.1995 skriver Finansdepartementet at det er en «forutsetning at det ved takseringen foretas en besiktigelse av eiendommene som skal takseres». I en uttalelse fra 10.09.1993 skriver Finansdepartementet at «innvendig besiktigelse kun finner sted i den utstrekning det anses nødvendig for å danne seg et tilfredsstillende bilde av eiendommens omsetningsverdi. I det store antall tilfeller der det på grunnlag av foreliggende, pålitelige opplysninger kan legges til grunn at bygningen har normal innretning og standard, vil innvendig besiktigelse gjennomgående være unødvendig for eiendomsskatteformål»

3. Takstprinsipper for boliger uten formuesgrunnlag

Boliger uten formuesgrunnlag sjablongtakseres etter kvadratmeterpris som varierer med boligtype og sone, jf. punkt 3.1 - 3.2. Sjablongtaksten skal så justeres med korreksjonsfaktorer dersom det er grunnlag for det, jf. punkt 3.3.

Sjablongtaksten er gitt ved følgende funksjon:

Eneboliger:

Sjablongtakst = boligens BRA * kvadratmeterpris for eneboliger justert for sonefaktor

Småhus:

Sjablongtakst = boligens BRA * kvadratmeterpris for småhus justert for sonefaktor

Leilighet:

Sjablongtakst = boligens BRA * kvadratmeterpris for småhus justert for sonefaktor

Foreligger ikke relevant informasjon om boligens bruksareal eller primærrom kan andre arealberegninger benyttes.

BRA benyttes som utgangspunkt for sjablongtakseringen, da det er dette arealet som er registrert i matrikkelen.

3.1 Kvadratmeterprisen

Kvadratmeterprisen er beregnet etter bruksareal (BRA). Kvadratmeterprisen innenfor hver boligtype justeres så med en sonefaktor.

Enebolig, kvadratmeterpris: kr 45 509

Småhus, kvadratmeterpris: kr 41 927

Leilighet, kvadratmeterpris: kr 48 655

Sonefaktorene har verdien 1 i dyreste sone, for de andre sonene er den lavere enn 1.

Kvadratmeterprisen er i grove trekk utledet av modellen som Skatteetaten benytter for å beregne boligverdi til formuesligningen. I modellen er boligene delt i tre alderskategorier fra 0 – 34 år, og en siste alderskategori som er 35 år og eldre. 70 % av boligene med formuesgrunnlag er 35 år og eldre. Vi har benyttet kvadratmeterprisen for den eldste gruppen på samtlige eiendommer. Mange av boligene ville i løpet av takstperioden på 10 år ellers gått fra en alderskategori til en annen.

En boligs areal målt ved P-rom er vanligvis lavere enn areal målt ved BRA. Det er gjort koblinger mellom tall fra Skatteetatens datamateriale og matrikkeldata. For en typisk enebolig ligger BRA 10 % over P-rom, mens det tilsvarende for småhus er 4 % og for leiligheter 1 %. Kvadratmeterprisen er justert ned slik at verdien på en bolig ved ny kvadratmeterpris og BRA gir samme verdi som opprinnelig kvadratmeterpris og P-rom. Med utgangspunkt i boliger som både finnes i matrikkelen og levert fra Skatteetaten har man beregnet det typiske (median) forholdstallet mellom disse to arealmålene. Dette er gjort separat for hver av de tre boligtypene. Modellen er da justert slik at en kan regne med BRA istedenfor P-rom.

Skatteetaten benytter svakt avtagende kvadratmeterpris målt ved P-rom for eiendommene. Istedenfor en modell med svakt avtagende kvadratmeterpris er det her valgt å benytte kvadratmeterprisen for en bolig av medianstørrelse for å få en fast kvadratmeterpris per type bolig. Median boligstørrelse er hentet fra boligene som er med i grunnlaget fra Skatteetaten. Medianboligene målt i BRA er henholdsvis 196 kvm, 130 kvm og 67 kvm for eneboliger, småhus og leiligheter. Setter en disse 3 kvadratmetertallene inn i formlene vil en tilnærmet komme til kvadratmeterprisen som er foreslått over.

Hver sone har en sonefaktor som er 1 eller lavere.

Eneboliger er delt inn i 5 soner etter bydeler:

sone a	sone b	sone c	sone d	sone e
Sagene	Grünerløkka	Gamle Oslo	Bjerke	Grorud
Frogner	St.Hanshaugen	Nordstrand	Østensjø	Stovner
Sentrum	Ullern			Søndre Nordstrand
	Vestre Aker			Alna
	Nordre Aker			
1	0,82	0,73	0,62	0,49

Småhusene er delt inn i 6 soner etter bydeler:

sone a	sone b	sone c	sone d	sone e	sone f
Sagene	Gamle Oslo	Nordstrand	Bjerke	Grorud	Stovner
St.Hanshaugen	Grünerløkka	Marka	Østensjø	Alna	Søndre Nordstrand
Frogner	Ullern				
Nordre Aker	Vestre Aker				
Sentrum					
1	0,89	0,81	0,72	0,60	0,53

Leilighetene er delt inn i 9 soner etter bydeler:

sone a	sone b	sone c	sone d	sone e	sone f	sone g	sone h	sone i
Frogner	St.Hanshaugen	Sagene	Grünerløkka	Gamle Oslo	Nordstrand	Bjerke	Grorud	Stovner
Sentrum	Ullern	Vestre Aker				Østensjø	Alna	Søndre Nordstrand
		Nordre Aker						
		Marka						
1	0,90	0,82	0,79	0,74	0,70	0,64	0,56	0,52

Sonene er hentet i fra datagrunnlaget til Skatteetaten og Statistisk sentralbyrå. Imidlertid er enkelte soner slått sammen på grunn av tilnærmet like verdier.

Beliggenhet er avgjørende for verdien av eiendom, og derfor utgjør dette en viktig faktor for beregningen av eiendomsskattetaksten.

3.2 Boligtype

Følgende boligtyper i matrikkelen inngår i de tre kategoriene:

Enebolig:

111 Enebolig

112 Enebolig m/hybel/sokkelleilighet

113 Våningshus (dersom de ikke skal liknes som gårdsbruk, jf. skatteloven § 4-11 første ledd)

Småhus:

121 Tomannsbolig, vertikaldelt

122 Tomannsbolig, horisontaldelt

123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt (dersom de ikke skal liknes som gårdsbruk)

124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt (dersom de ikke skal liknes som gårdsbruk)
131 Rekkehus
133 Kjede-/atriumshus

Leilighet:

135 Terrassehus
136 Andre småhus med tre boliger eller flere
141 Stort frittstående boligbygg på 2 etg
142 Stort frittstående boligbygg på 3 og 4 etg.
143 Stort frittstående boligbygg på 5 etg. eller flere
144 Stort sammenbygd boligbygg på 2 etg.
145 Stort sammenbygd boligbygg på 3 og 4 etg.
146 Stort sammenbygd boligbygg på 5 etg eller flere
146a leilighet i annen bygning

3.3 Korreksjonsfaktor for indre og ytre faktorer

Ved taksering skal det benyttes korreksjonsfaktorer ved en skjønnsmessig vurdering av eiendommen. Korreksjonsfaktorene består av indre og ytre faktorer.

- «Indre faktorer» vedrører eiendommen, slik som standard, kvalitet og funksjonalitet
- «Ytre faktorer» vedrører omgivelsene, slik som støy, utsikt, solforhold, adkomst, avstand til attraktive nærområder og aktiviteter

Korreksjonsfaktorene skal benyttes i den grad den aktuelle egenskapen ved eiendommen er bedre eller dårligere enn gjennomsnittet i den aktuelle sonen.

Bruk av korreksjonsfaktorer skal normalt ikke føre til at eiendommens verdi økes eller reduseres med mer enn 20 % fra utgangspunktet. Er det grunn til å justere verdien mer enn 20 %, skal dette begrunnes særskilt.

Egenskaper ved eiendommen som har ført til bruk av korreksjonsfaktor skal dokumenteres med bilde og kommentar.

Bruk av indre og ytre faktorer er nødvendig ved bruk av sjablongtaksering. Ved taksering for eiendomsskatt skal hver eiendom vurderes skjønnsmessig. Derfor er det ikke tilstrekkelig å kalkulere frem en verdi etter faktorene kvadratmeterpris, boligtype og beliggenhet i punktene 3.1 – 3.2. I tillegg må besiktigelsesmennene vurdere eiendommen konkret på befaringen, og vurdere om det er indre eller ytre faktorer som tilsier at verdien på eiendommen er høyere eller lavere enn den kalkulerte verdien etter punktene 3.1 – 3.2. Imidlertid er det en forutsetning at faktorene er egnet til å påvirke verdien ved salg på det åpne markedet, der flere interessenter ser faktorene som verdirelevante.

«Indre faktorer» er egenskaper ved eiendommen, slik som bygg, leilighet, garasje, hage og tomteforhold. Her er det mange forhold som vil påvirke verdien, slik som vedlikeholdsmessig standard, 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.

Korreksjonsfaktorer skal benyttes i den grad den aktuelle egenskapen ved eiendommen er bedre eller dårligere enn gjennomsnittet i den aktuelle sonen. Gjennomsnittsverdien er ivaretatt gjennom sjablongberegningen.

Bruk av korreksjonsfaktorer skal normalt ikke føre til at eiendommens verdi økes eller reduseres med mer enn 20 % fra utgangspunktet. Normalt vil ikke omsetningsverdien på boliger variere mer enn dette, når boligens størrelse, type og beliggenhet er gitt. Er det grunn til å justeres verdien mer enn 20 %, skal dette begrunnes særskilt. Dette skal sikre at det ikke blir for stor variasjon mellom de enkelte takster.

Egenskaper ved eiendommen som har ført til bruk av korreksjonsfaktor skal dokumenteres med bilde og kommentar. Det er behov for å dokumentere hvorfor korreksjonsfaktorer er benyttet for den enkelte eiendom.

4. Takstprinsipper for fritidsboliger

Fritidsboliger sjablongtakseres etter en funksjon som er gitt ved faktorene kvadratmeterpris og sone, jf. punkt 4.1 - 4.2. Sjablongtaksten kan så justeres med korreksjonsfaktorene, jf. punkt 4.3.

Sjablongtaksten er gitt ved følgende funksjon:

Sjablongtakst = fritidsboligens BRA * kvadratmeterpris for fritidsboliger_basis * sonefaktor

Foreligger ikke relevant informasjon om fritidsboligens bruksareal eller primærrom, kan andre arealberegninger benyttes.

4.1 Kvadratmeterprisen

Kvadratmeterprisen er beregnet etter bruksareal (BRA).

Fritidsbolig, kvadratmeterpris_basis: kr. 74 000

Kvadratmeterprisen er i grove trekk beregnet utfra omsetningstall for fritidsboliger som er omsatt på det frie markedet fra 2004 til 2014. Det er her valgt å benytte median kvadratmeterpris. Det er gjort en omregning fra P-rom til BRA, med en omregningsfaktor mellom P-rom og BRA som er 1,06. Omregningsfaktoren er beregnet ved at median BRA er dividert med median P-rom.

4.2 Soner

Fritidsboligens beliggenhet påvirker eiendomsverdien. Oslo er delt opp i to soner:

- Øyene
- Øvrige områder

Sone a	Sone b
Øyene	Øvrige områder
1	0,4

4.3 Korreksjonsfaktor for indre og ytre faktorer

Ved taksering skal det benyttes korreksjonsfaktorer ved en skjønnsmessig vurdering av eiendommen. Korreksjonsfaktorene består av indre og ytre faktorer.

- «Indre faktorer» vedrører eiendommen, slik som standard, kvalitet og funksjonalitet. Eksempler på indre faktorer er tilgang til strøm, vann og kloakk.
- «Ytre faktorer» vedrører omgivelsene, slik som støy, utsikt, solforhold, adkomst, avstand til attraktive nærområder og aktiviteter.

Korreksjonsfaktorene skal benyttes i den grad den aktuelle egenskapen ved eiendommen er bedre eller dårligere enn gjennomsnittet i den aktuelle sonen.

Bruk av korreksjonsfaktorer skal normalt ikke føre til at eiendommens verdi økes eller reduseres med mer enn 50 % fra utgangspunktet. Er det grunn til å korrigere verdien mer enn 50 %, skal dette begrunnes særskilt.

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

Bruk av indre og ytre faktorer er nødvendig ved bruk av sjablongtaksering. Ved taksering for eiendomsskatt skal hver eiendom vurderes skjønnsmessig. Derfor er det ikke tilstrekkelig å kalkulere frem en verdi etter faktorene kvadratmeterpris og beliggenhet i punktene 4.1 – 4.2. I tillegg må besiktigelsesmennene vurdere eiendommen konkret på befaringen, og vurdere om det er indre eller ytre faktorer som tilsier at verdien på eiendommen er høyere eller lavere enn den kalkulerende verdien etter punktene 4.1 – 4.2. Imidlertid er det en forutsetning at faktorene er egnet til å påvirke verdien ved salg på det åpne markedet, der flere interessenter ser faktorene som verdirelevante.

«Indre faktorer» er egenskaper ved eiendommen, slik som bygg, hage og tomteforhold. Her er det mange forhold som vil 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.

Korreksjonsfaktorer skal benyttes i den grad den aktuelle egenskapen ved eiendommen er bedre eller dårligere enn gjennomsnittet i den aktuelle sonen.

Bruk av korreksjonsfaktorer skal normalt ikke føre til at eiendommens verdi økes eller reduseres med mer enn 50 % fra utgangspunktet. Normalt vil ikke omsetningsverdien på fritidsboliger variere mer enn dette, når størrelse og beliggenhet er gitt. Er det grunn til å justeres verdien mer enn 50 %, skal dette begrunnes særskilt. Dette skal sikre at det ikke blir for stor variasjon mellom de enkelte takster.

Egenskaper ved eiendommen som har ført til bruk av korreksjonsfaktor skal dokumenteres med bilde. Her har kommunen et behov for å dokumentere hvorfor man har benyttet korreksjonsfaktorene.

5. Takstprinsipper for ubebygde tomter

Ubebygde tomter takseres slik at verdien settes til det beløp som en må gå ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap, regulering, påregnelig utnyttelse og beliggenhet kan bli avhendet for ved et fritt salg på det åpne markedet.

Veigrunn og fellesområder som del av en hovedeiendom inngår normalt i taksten på hovedeiendommen. Dette gjelder både når hovedeiendommen har formuesgrunnlag fra Skatteetaten og dersom det skal utføres kommunal taksering for eiendomsskatt.

Har en ubebygget tomt delt reguleringsformål, skal den ideelle delen av tomten som er regulert til andre formål enn næring, verk eller bruk, takseres i henhold til disse retningslinjene

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

6. Taksering av øvrige eiendommer

Andre eiendommer uten formuesgrunnlag, som ikke er boliger, fritidsboliger eller ubebygde tomter, næringseiendommer, verk eller bruk, skal takseres skjønnsmessig slik at 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.

Tilhører eiendommen i punkt 6 første avsnitt en hovedeiendom, inngår denne normalt i taksten på hovedeiendommen. Dette gjelder både når hovedeiendommen har formuesgrunnlag fra Skatteetaten og dersom det skal utføres kommunal taksering for eiendomsskatt.

Har en eiendom delt reguleringsformål, skal den delen av eiendommen som er regulert til andre formål enn næring, verk eller bruk, takseres i henhold til disse retningslinjene