

Sammendrag av "Rammer og retningslinjer for taksering i.h.t. lov om eiendomsskatt". (Hele dokumentet finnes på www.levanger.kommune.no)

Etter eiendomsskatteloven skal taksten reflektere markedsverdien ved fritt salg. "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt" er et hjelpemiddel for takseringsarbeidet. Nedenfor følger et sammendrag av denne.

Matrikkel

Matrikkelen er landets offisielle eiendomsregister. Kommunen har tilgang til denne og bruker i utgangspunktet opplysninger herfra til å beregne eiendomsskattetaksten. Det kan være lurt å sjekke om årstallet for "tatt i bruk" stemmer.

Bruksareal (BRA).

BRA hentes fra matrikkelen, men skal også måles. Takseringen er basert på utvendig oppmåling av bygningene fratrukket for veggtykkelse. BRA er alt golvareal innenfor yttervegger. Frittstående bygninger under 15 m² fritas. Et golvareal er "måleverdig" når takhøyden er minst 190 cm og bredden er på minst 60 cm. Loft med skråtak regnes som måleverdig inntil 60 cm utenfor takhøyde på 190 cm. Arealet har ulik vekt etter etasje slik:

- Hovedetasje : 1,0
- Loft : 0,5
- Underetasje: 0,5
- Kjeller : 0,2

Med å gange ulike etasjers areal med etasjefaktor og summere disse finner en bygningens **avgiftsareal**.

Sjablongverdier

Følgende verdier er i utgangspunktet benyttet:

- Eneboliger, rekkehus, fritidsboliger: kr 10 000,- pr. m²
- Terrassehus, blokker og seksjonerte hus: kr 14 000,- pr. m²
- Garasjer, uthus: kr 2 000,- pr. m²
- Lagerbygning (isolert): kr 5 000,- pr. m²
- Lagerbygning (uisolert): kr 3 000,- pr. m²
- Landbruksbygninger er fritatt.
- Tomt (festet eller eiet): kr 200,- pr. m²

En kommer fram til eiendomsskattetaksten med å korrigeres det beregnede avgiftsarealet med sonefaktor og indre faktor slik:

$$\text{Avgiftsareal} * \text{Sjablongverdi} * \text{sonefaktor} * \text{indre faktor}$$

Beliggenhet i kommunen (sonefaktor).

For å fange opp at det er ulike verdier på eiendom i ulike deler av kommunen er det fastsatt sonefaktorer både for boligeiendommer og fritidseiendommer. Se kart over sonene på baksiden.

Boligeiendommer

- Sentrum, Bruborg, Bamberg og Røstadlia – **faktor 1,1**
- Høgberget, Momarka, Eidsbotn, Gjemble og Kjønstadmarka – **faktor 1,0**
- Mule, Holåsen, Skogn sentrum og Åsen sentrum – **faktor 0,75**
- Ekne, Finne og Okkenhaug – **faktor 0,6**
- Øvrige områder – **faktor 0,5**

Fritidseiendommer

- Åsenfjord – **faktor 1,2**
- Frolfjellet – **faktor 0,9**

Øvrige fritidseiendommer følger faktor for boligeiendom.

Indre faktor.

Indre faktor benyttes til å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen.

Aldersfaktor.

Utgangspunktet for beregning av indre faktor er bygningens alder. Den er hentet fra matrikkelen og gjelder årstallet da bygningen er tatt i bruk. For bygninger tatt i bruk før 1950 er faktoren 0,5, mens bygninger tatt i bruk i 2011 har en faktor på 1,1. Mellom dette varierer faktoren med 0,1 pr tiår slik:

- Tatt i bruk mellom 1997 – 2010: 1,0
- Tatt i bruk mellom 1987 – 1996: 0,9
- Tatt i bruk mellom 1978 – 1986: 0,8
- Tatt i bruk mellom 1967 – 1977: 0,7
- Tatt i bruk mellom 1950 – 1966: 0,6

Standard

Aldersfaktoren kombineres med vurdering av standard som øker eller reduserer aldersfaktoren slik:

- Godt vedlikeholdt (skiftet tak, vinduer, kledning eller etterisolering): +0,1
- Bygd ut/endret + godt vedlikeholdt: +0,1 - 0,2
- Standardhevning: +0,2
- Totalrenovert: +0,5
- Eternitt kledning og eternitt tak: -0,1
- Dårlig vedlikehold: -0,1
- Fremskredet forfall: -0,1 - 0,2
- Bygningsmasse av dårlig forfatning og krever totalreovering: -0,4
- Bygningsmasse som nærmer seg rivningsstatus: -0,4

Etter at alle faktorene er lagt inn kommer en fram til en takst som har vært retningsgivende for eiendomsskattetakstnemndas vedtak om eiendomsskattetakst og som det foreligger klagerett på.

Sonekart med faktor for beliggenhet:

