



Levanger kommune

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering Takstperiode: 2023 - 2032

Vedtatt av sakkyndig nemnd 15.02.2023

Levanger, 15.02.2023

Einar Rønningen
Leder

Tone Wanderås
Medlem

Hanne Ilher Toldnes
Medlem

Innhold

1	Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Levanger kommune.....	3
1.1	Rettsgrunnlag.....	3
1.2	Verdsettelsesnorm	3
1.3	Takseringsmetode.....	3
1.4	Retningslinjenes karakter og virkeområde.....	3
1.5	Måleenheter	3
1.6	Sammenheng med andre lover	4
2	Takseringsmetode	5
2.1	Fakta om eiendommen.....	5
2.2	Vurderinger	5
3	Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av bolig-, fritid- og landbrukseiendommer ...	6
3.1	Gruppering av bygninger.....	6
3.2	Kvadratmeterpriser.....	6
3.3	Arealfunksjoner med kvadratmeterpris	7
3.4	Arealavtrapping.....	7
3.5	Taksering av seksjonerte boliger	8
3.6	Forhold på eiendommen	8
3.6.1	Praktisk bruk av faktoren for forhold på eiendommen.....	9
3.7	Forhold omkring eiendommene.....	9
3.7.1	Praktisk bruk av faktoren for forhold omkring eiendommen	9
3.8	Sonefaktor.....	10
3.9	Ulike bestemmelser taksering av bolig-, fritid- og landbrukseiendommer.....	11
3.9.1	Ubebygde tomter.....	11
3.9.2	Festetomter med langsiktige festekontrakter	11
3.9.3	Landbruk.....	11
3.9.4	Tomt på eiendommer bebygd med garasje/uthus/naust.....	11
3.9.5	Statlige og kommunalt eide AS skal takseres.....	11
4	Taksering av næringseiendommer.....	12
4.1	Takstberegning næringseiendommer	12
4.1.1	Leiepriser pr kvadratmeter	13
4.1.2	FDV – Forvaltning, drift og vedlikehold	13
4.1.3	Avkastningskrav (Yield).....	13
4.1.4	Taksering av næring ved blandet bruk	14
4.1.5	Taksering av ubebygd næringseiendom (trapping).....	14
5	Sakkyndig nemnds takstvedtak	15

1 Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Levanger kommune

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 15.02.2023.

1.1 Rettsgrunnlag

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en nemnd oppnevnt av kommunestyret.

Retningslinjene skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne. Dokumentet er et nødvendig verktøy og danner grunnlaget for nemndas arbeid.

1.2 Verdsettelsesnorm

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd skal takstverdien fastsettes til det beløp det må antas at eiendommen ut fra dens «innretning, bruksegenskap og lokalisering», kan bli avhendet for ved fritt salg under vanlige omsetningsforhold. Det vil si eiendommens alminnelige omsetningsverdi.

1.3 Takseringsmetode

Prisopplysninger fra omsetningsdata og prisstatistikker, samt lokalkunnskap danner grunnlaget for takseringsmetoden.

Alle eiendommer som takseres av kommunen skal besiktiges. Bolig- og fritidseiendommer besiktiges normalt kun utvendig. Næringseiendommer vil ved behov også befares innvendig.

Faktagrunnlag kombinert med vurderinger beskrevet i dette dokumentet, bidrar til en individuell behandling av alle eiendommer.

1.4 Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes kvadratmeterpriser og føringer for faktorsettinger legges normalt til grunn. Retningslinjene kan fravikes dersom de i enkelttilfeller vil føre til en takst som sakkyndig nemnd vurderer er klart uriktig sett i forhold til lovens verdsettelsesnorm eller prinsippet om likebehandling.

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 første ledd skal eiendomsmassen som hovedregel takseres hvert tiende år. Retningslinjene skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering (alminnelig taksering).

1.5 Måleenheter

Ved taksering av bygningsarealer benyttes bruksareal (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen utarbeidet av Statens kartverk.

1.6 Sammenheng med andre lover

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskriving av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, plan og bygningsloven, offentlighetsloven og likningsloven. Forvaltningsloven gjelder ved saksbehandlingen etter eiendomsskatteloven, med visse unntak som er satt opp i loven.

Offentlighetsloven vil være med å styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør og skal unntas offentlighet.

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan og bygningsloven, kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil, vil det også være aktuelt å se til hva som er søkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

2 Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen, som hentes fra matrikkelen
Bygningstyper, arealer på bygning og tomt
- Vurderinger av eiendommen
Forhold på eiendommen (bygning) og forhold omkring eiendommen
- Sonefaktor
Definert område delt inn i ulike soner



2.1 Fakta om eiendommen

- Eierforhold (eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Tomtestørrelse
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje
- Faste installasjoner (gjelder energianlegg og oppdrettsanlegg i sjø)

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen. Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder tomt, bygninger, adresser og tinglyste eiere. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruks utgitt av Statens Kartverk.

Areal på bygninger tas utgangspunkt i bruksareal (BRA). Dette betyr alt arealet innenfor yttervegg. Arealet måles for hver etasje, hvor etasjene grupperes slik:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverks Instruks for registrering av Matrikkeldata.

<https://kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/matrikkelen/>

2.2 Vurderinger

Eiendommer inkludert bygningsmasse vurderes gjennom tre ulike faktorer:

- Forhold på eiendommen (hovedsakelig relatert til bygningenes tekniske standard, vedlikeholdsbehov etc.).
- Forhold omkring eiendommen (eksempelvis: mulighet for tilkobling til strømmettet, vann og avløp og eventuelle andre spesielle forhold)
- Sonefaktor: eiendommens beliggenhet i kommunen. Det er utarbeidet egne sonekart for bolig- og fritidseiendommer, tomter og næringseiendommer.

3 Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av bolig-, fritid- og landbrukseiendommer

3.1 Gruppering av bygninger

Sakkyndig nemnd har valgt å gruppere bygg ut fra dens funksjon og nedenfor følger kvadratmeterprisene per bygningstype og eiendom. Prisene er oppgitt per kvadratmeter før vurderinger av forhold på og omkring eiendommen gjøres.

3.2 Kvadratmeterpriser

Eiendoms- og bygningstyper	Enhet	Pris
Enebolig, tomannsbolig (111-122)	Kvm	30 000
Våningshus (113, 123, 124) (trapping)	Kvm	30 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131,133,136)	Kvm	30 000
Leilighet i terrassehus/store boligbygg (135,141-146)	Kvm	36 000
Studenthjem/studentbolig	Kvm	15 000
Fritidsboliger (161)	Kvm	25 000
Helårsbolig og våningshus benyttet til fritid (162, 163)	Kvm	25 000
Koier, seterhus og lignende (171, 172)	Kvm	25 000
Boliggarasjer, uthus og naust (181-183)	Kvm	4 000
Bygningstype 181-183 med annektsfunksjon	Kvm	10 000
Uisolert vinterhage	Kvm	8 000
Isolert vinterhage	Kvm	Som for bygget
Carport og overbygd areal	Kvm	2 000
Tomt til bebygd bolig- og fritidseiendom	Stk	300 000
Tomt til bebygd næringseiendom	Stk	0
Ubebygd utparsellerte tomter og festepunkt regulert til bolig/fritid, eller bruk av grunn B-bolig/F-fritid med tildelt adresse	Stk	300 000
Ubebygd næringseiendom (trapping)	Kvm	300
Ubebygd tomt i LNFR-områder	Stk	0

- Bygg under 15 kvm vil normalt sett ikke få takst.
- Kvadratmeterprisene kan avvike fra tabellen.
- Bebygd tomt til næringseiendom er innbakt i næringstaksten
- For bolig/fritid takseres 1 stk. tomt per seksjon, med unntak av leiligheter der tomten er inkludert i kvadratmeterprisen.

3.3 Arealfunksjoner med kvadratmeterpris

Kvadratmeterpris oppgitt under punkt 3.2 gjelder hovedetasjen. Det vil bli angitt en lavere pris for arealer i øvrige hovedetasjer, samt for kjeller, underetasje og loft.

Eiendoms- og bygningstyper	Hoved- etasje 1	Øvrige hovedetasjer	Loft	Underetasje	Kjeller
Enebolig, tomannsbolig (111-122)	30 000	24 000	12 000	18 000	6 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131,133,136)	30 000	24 000	12 000	18 000	6 000
Fritidsboliger (161)	25 000	20 000	10 000	15 000	5 000
Helårsbolig og våningshus benyttet til fritid (162, 163)	25 000	20 000	10 000	15 000	5 000
Koier, seterhus og lignende (171, 172)	25 000	20 000	10 000	15 000	5 000

3.4 Arealavtrapping

Bygninger som våningshus, kan ha uhensiktsmessige store arealer. Bygningstype Våningshus (113) og Våningshus tomannsbolig (123/124), vil derfor som hovedregel takseres basert på arealavtrapping på følgende måte:

Våningshus (113) og Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt (123):

Areal (ant. kvm)	Pris pr kvm
0 – 150	Kr 30 000
151 – 200	Kr 15 000
201 →	Kr 0

Våningshus, tomannsbolig, horisontaldelt (124):

Areal (ant. kvm)	Pris pr kvm
0 – 200	Kr 30 000
201 – 300	Kr 15 000
301 →	Kr 0

3.5 Taksering av seksjonerte boliger

«En seksjonering er søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter. Flere personer kan ha enerett til hver sin bruksenhet i bygningen.

Det er vanlig å seksjonere når store bygninger har flere leiligheter, og eventuelt kontorer eller butikklokaler. Et rekkehus eller en eiendom med flere frittliggende boliger/fritidsboliger, kan også organiseres som et eierseksjonssameie.

Hver bruksenhet vil bli tegnet opp og gitt sitt eget seksjonsnummer. Alle seksjoner kan bestå av en hoveddel, for eksempel en leilighet, og en eller flere tilleggsdeler. Vanlige tilleggsdeler vil være parkeringsplass og boder.»¹

Seksjonerte leiligheter takseres normalt per seksjon hvor arealet på bruksenheten legges til grunn. I kvadratmeterprisen for leiligheter inngår tomt, kjellerareal/boder/garasje, samt fellesareal.

Seksjonerte eiendommer bestående av eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus, vil så langt som mulig takseres med funksjon og pris som bygningstypen tilsier. Der det finnes garasje/uthus vil dette legges til, i tillegg til 1 stk. tomt.

3.6 Forhold på eiendommen

Faktoren benyttes for å vurdere forhold **på** eiendommen. Bygningsmassen på eiendommen vil være styrende for fastsettelsen.

Funksjonalitet, standard og kvalitet vil variere fra bygg til bygg, en tar her utgangspunkt i tabellen under. Tabellen er kun veiledende, hvert bygg og hver eiendom vil bli vurdert individuelt.

Bygg tatt i bruk	Faktor
2018 eller senere	1,0
2010 - 2017	0,9
1998 - 2009	0,8
1986 - 1997	0,7
1960 -1985	0,6
Før 1960	Skjønn

Faktoren vurderes i trinn på 0,05.

¹ Kilde: Statens kartverk: <https://www.kartverket.no/eiendom/eierseksjoner/seksjonering>

3.6.1 Praktisk bruk av faktoren for forhold på eiendommen

- Tilstand, grad av vedlikehold, eventuell renovering og standardheving av bygningsmassen vil inngå i en helhetsvurdering av faktoren, og den vil kunne avvike fra veiledende tabell.
- Totalrenoverte bygg kan vurderes opp til faktor 0,9 uavhengig av opprinnelig byggeår.
- Renoveringsobjekter kan vurderes ned til faktor 0,2 uavhengig av byggeår.
- Bygninger med status «godkjent for rivning» settes til kr 0,-.

3.7 Forhold omkring eiendommene

Faktoren benyttes for å vurdere forhold **omkring** eiendommen.

Korrigerings av faktoren benyttes hovedsakelig på fritidsboliger, men kan ved spesielle forhold også justeres for andre typer eiendommer.

De fleste boligeiendommer vil normalt få faktor lik 1,0.

3.7.1 Praktisk bruk av faktoren for forhold omkring eiendommen

- Ikke tilkoblet strømnettet vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Ikke innlagt vann og kloakk vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Avstand til kjørbær vei over 500 m (på sommerstid) vil kunne gi et trekk på 0,1
- Spesielle positive eller negative forhold omkring eiendommen vil kunne gi et tillegg eller fratrekk i faktoren, avvik skal dokumenteres.

3.8 Sonefaktor

Bolig-, fritid- og landbrukseiendommer er delt inn i områder og tildelt faktor etter beliggenhet. Soneinndelingen er vist i tabellene under og i vedlagte sonekart.

Eiendommer med kun garasje/uthus/anneks knyttet til bolig (181), samt ubebygde tomt bolig, følger soner for bolig.

Eiendommer med kun garasje/uthus/anneks knyttet til fritidsbolig (182), naust/båthus/sjøbu (183), samt ubebygde tomt fritid, følger soner for fritid.

Ubebygde næringsseiendommer følger soner for bolig.

Bebygde næringsseiendommer vil ikke være knyttet til noen sone da denne faktoren er innbakt i takseringsmetoden.

Boligsoner	Sonfaktor
Levanger sentrum og Kjønsstadmarka	1,1
Gjemble, Eidsbotn, Høgberget, Momarka	1,0
Åsen sentrum	0,8
Skogn sentrum	0,8
Øvrige boligeiendommer I	0,75
Øvrige boligeiendommer II	0,6
Øvrige boligeiendommer III	0,5

Fritidssoner	Sonfaktor
Åsenfjord ytre	1,2
Åsenfjord indre	1,0
Vulusjøen/Heståsdalen	1,0
Sjønære eiendommer (ikke i Åsen)	1,0
Øvrige fritidseiendommer	0,7

3.9 Ulike bestemmelser taksering av bolig-, fritid- og landbrukseiendommer

3.9.1 Ubebygde tomter

Ubebygde utparsellerte tomter inklusiv punktfester regulert til bolig/fritid, og/eller bruk av grunn bolig/fritid med tildelt adresse, takseres til en fast sum, og tillegges sonefaktor etter områder under punkt 3.8.

Større utviklingstomter vurderes og takseres skjønnsmessig.

3.9.2 Festetomter med langsiktige festekontrakter

Disse eiendommene vurderes på lik linje som selveiertomt. Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt. Se mer om Råderett i tomtefesteloven § 16.

3.9.3 Landbruk

I henhold til eiendomsskatteloven § 5h fritas eiendommer som drives som gardsbruk eller skogbruk. Unntatt er bygg som helt eller delvis benyttes som bolighus. Unntaket gjelder også for landbruksbygg benyttet til andre formål enn landbruk, herunder hytter, garasjer og næring utenfor landbruket.

Våningshus takseres med arealavtrapping. Se punkt 3.4 for detaljer. Bestemmelsen anses å hensynta eventuelle begrensninger ved salg av konsesjonspliktige eiendommer.

Der en konsesjonspliktig landbrukseiendom kun har en bolig med bygningstype enebolig/enebolig m/sokkelleilighet (111,112), vil denne bli taksert som våningshus med arealavtrapping.

3.9.4 Tomt på eiendommer bebygd med garasje/uthus/naust

Eiendommer bebygd med garasje/uthus/naust som har faste eiendomsgrenser takseres etter reell størrelse eller maksimum 1 daa.

3.9.5 Statlige og kommunalt eide AS skal takseres

Alle organisasjoner som før var del av kommunen eller staten sin virksomhet, og som nå er omdannet til offentlige eide AS og dermed egne, juridiske organisasjoner, skal betale eiendomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig sier noe annet.

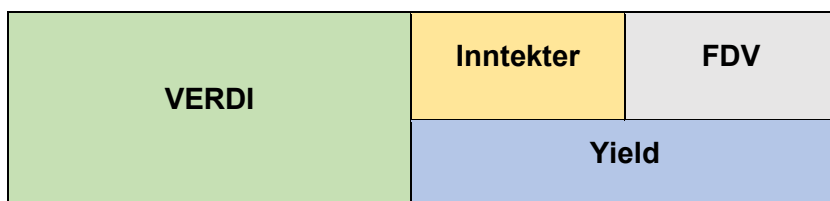
4 Taksering av næringseiendommer

Taksering av næringseiendommer vil fortrinnsvis benytte avkastningsverdi (leieverdibetraktninger), eller teknisk verdi der omsetningsverdien ikke kan fastsettes med rimelig sikkerhet basert på innretning, bruksegenskap og lokalisering.

4.1 Takstberegning næringseiendommer

Næringseiendommer takseres etter metode for avkastningsverdi. Dette innebærer å beregne eiendommens leieinntekter fratrukket eierkostnader, hvor en så finner eiendommens nåverdi ved å neddiskontere de (estimerte) fremtidige kontantstrømmene via et direkteavkastningskrav (Yield).

$$\text{Avkastningsverdi} = NPV^2 = \frac{\text{Brutto leie} - \text{eierkostnader}}{\text{Net yield}}$$



Avkastningsverdien, kan beskrives som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer fra eiendommen. Verdsettelse basert på reelle leieavtaler gir som oftest god informasjon og vil normalt sett vektlegges. Reelle kontantstrømmer og leieavtaler bør dog kun vektlegges der eier og leietaker er uten tilknytning til hverandre, der leien er satt til «markedspris».

Teknisk verdi, omtales i eiendomsskattfaget gjerne som dagens gjenanskaffelseskost, redusert for slit, elde og eventuell utidsmessighet. Dagens gjenanskaffelseskost er de samlede kostnadene for å bygge eller investere i et tilsvarende anlegg på takseringstidspunktet. Eldre anlegg kan være bygd under andre tekniske og bygningsmessige krav. Med tilsvarende menes et funksjonelt likt anlegg, men etter nåtidens krav.

² NPV=Net present value = Netto nåverdi = Neddiskonterte verdier av fremtidige kontantstrømmer

4.1.1 Leiepriser pr kvadratmeter

	Høy standard, små arealer	Normal standard, middels areal	Lav standard, store arealer	Lav standard, store arealer, usentralt,
Åpent lager	kr 300	kr 200	kr 100	kr 50
Rubbbhall	kr 400	kr 300	kr 200	kr 100
Kaldt lager	kr 600	kr 500	kr 300	kr 100
Varmt lager	kr 900	kr 700	kr 500	kr 300
Industri	kr 1 200	kr 1 000	kr 800	kr 500
Handel/Kontor	kr 1 800	kr 1 500	kr 1 200	kr 800
Hotell	kr 2 000	kr 1 600	kr 1 200	kr 800
Kulturbygg	kr 800	kr 600	kr 400	kr 200

Prisene framkommer i henhold til hvilken funksjon og standard arealet har.

4.1.2 FDV – Forvaltning, drift og vedlikehold

FDV - Forvaltning, drift og vedlikehold		Kommentarer
Lav	10 %	Nye bygg, store arealer
Middels	20 %	Gjennomsnittlig
Høy	30 %	Eldre bygg/små arealer

Faktoren kommer fram på hvert enkelt bygg, og vil få henholdsvis faktor 0,9, 0,8 eller 0,7.

4.1.3 Avkastningskrav (Yield)

Avkastningskrav	Yield	Multiplikator	Kommentarer
Lavt	8 %	12,50	Attraktiv beliggenhet, langtidsutleie, sikre betalere
Middels	9,1 %	11,00	Gjennomsnittlig
Høyt	10 %	10,00	Uattraktiv beliggenhet, usikre kontrakter, kort tidshoris

Faktoren kommer fram på forhold omkring eiendommen med henholdsvis faktor 12,5, 11 og 10. Faktoren beskriver om den har attraktiv beliggenhet, hvor godt leieforholdet er, samt utleiehorisonten.

4.1.4 Taksering av næring ved blandet bruk

Enkelte eiendommer består av både næring og bolig i samme bygg. Taksten vil framkomme som for boligtakseringen med en egen kvadratmeterpris pr kvadratmeter, se pkt 3.6 og 3.7.

Eiendoms- og bygningstyper	Enhet	Pris
Industri	Kvm	8 000
Isolert lager	Kvm	7 000
Uisolert lager	Kvm	4 000
Åpent lager	Kvm	1 500
Hotell	Kvm	12 000
Kontor/forretning	Kvm	11 000
Parkeringshus	Kvm	6 000
Rubbhall	Kvm	1 500
Kulturbygg	Kvm	7 000

4.1.5 Taksering av ubebygd næringseiendom (trapping)

Ubebygde næringseiendommer i regulerte områder, samt utparsellerte tomter i uregulerte områder med bruk av grunn Industri/Forretning/Sentrum, takseres etter følgende trappemodell for pris per kvadratmeter:

Areal (ant. kvm)	Pris pr kvm
0 – 1 000	Kr 300
1 001 – 5 000	Kr 200
5 001 – 10 000	Kr 100
10 001 →	Kr 0

Ubebygde næringseiendommer tillegges sonefaktor tilsvarende tabell for boligsoner, se punkt 3.8.

Større utviklingstomter vurderes og takseres skjønnsmessig.

5 Sakkyndig nemnds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ved å vurdere fakta om eiendommen, faktorer satt på bygg og eiendom og bilder tatt ved befaring. Det gjøres et grundig analysearbeid ved å sammenligne takster med omsetningstall og statistikk for sammenlignbare eiendommer.

Metodikken som er benyttet i takseringsarbeidet er en anerkjent metode som benyttes av mange kommuner. Kommunenes sentralforbunds eiendomsskatteforum (KSE) har utarbeidet veiledere som også understøtter metoden.

Utdrag fra KSE sin veileder, punkt 6.3 Takseringsmetoden:

«Ved sjablongtaksering kan det ikke kreves millimeterrettferdighet. Det skal kunne benyttes sjablonger og faktorer som til dels vil være grove. Dette er akseptert av domstolene, og innebærer at ikke enhver påpeking eller anførsel om at egen eiendom er taksert strengere enn andre gir grunnlag for å foreta endringer eller for å gjøre nærmere undersøkelser. Det er de klare og store avvik som gir grunnlag for undersøkelse og eventuelt retting.»