

## Ofte stilte spørsmål

I forbindelse med eiendomsskatt og taksering får kommunen ofte spørsmål om loven og arbeidet. Nedenfor gjengis spørsmål som du kanskje ønsker å stille, og som kommunen besvarer her.

### Om utskrivning av eiendomsskatt

**Alle eiendommer skal betale eiendomsskatt unntatt de som får fritak.**

**Spørsmål:** Hvilke eiendommer får fritak fra eiendomsskatt?

**Svar:** Hjemmelen til å gi fritak er §5 og §7 i eiendomsskatteloven. Kommunestyret har besluttet å gjøre gjeldende §7a og §7c i loven. I henhold til §7c gir kommunestyret nye boliger og våningshus fritak fra eiendomsskatt i ett år etter ferdigstilling.

**Kommunestyret har besluttet å gi boliger og fritidseiendommer et bunnfradrag på taksten.**

**Spørsmål:** Hva er et bunnfradrag?

**Svar:** Eiendomsskattelovens §11 sier: "Eigedomsskatten skal vera minst kr 2 og ikkje meir enn kr 7 for kvar kr 1.000 av takstverdet. Kommunestyret kan fastsetje botnfrådrag i eigedomsskatten for alle sjølvstendige bustaddelar i faste eigedomar som ikkje vert nytta i næringsverksemd." Bunnfradraget er et fast kronebeløp som trekkes fra taksten på boliger og fritidseiendommer. Birkenes kommunestyre har fastsatt et bunnfradrag på 50.000 kroner for 2016. Dersom en boligeiendom har to godkjente, selvstendige boligenheter, vil eiendommen få to bunnfradrag.

### Om ligningsmyndighetenes taksering

**Spørsmål:** Hva er P-rom?

**Svar:** I Veileder til NS 3940:2007 er følgende rom angitt som eksempler på P-ROM:

- Oppholdsrom
- Soverom
- Kjøkken
- Entré / vindfang / Gang
- Rom for kommunikasjon inkl. trapp mellom rom som nevnt ovenfor.

**Takstbransjen regner følgende som P-ROM:**

- Kjellerstue
- Peisestue
- TV-stue
- Loftstue
- Lekerom
- Arbeidsrom
- Hjemmekontor
- Pc-rom
- Medierom

- Bibliotek
- Innredet hobbyrom
- Trimrom (må ha fastmontert utstyr, for eksempel ribbevegger)
- Stue
- Allrom
- Omkleddningsrom
- Bad/dusjrom
- Toalett
- Vaskerom
- Entré/vindfang
- Kjøkken
- Soverom
- Oppholdsrom i boligen som brukes til boligformål, det vil si et rom hvor det er naturlig å sette seg ned, som for eksempel stue og arbeidsrom.
- Gang inklusive trapp mellom rom som er nevnt over.
- (Åpne kjellerrom, loftsrom, etc. er ikke å betrakte som gang selv om de forbinder P-ROM.

**Spørsmål:** Hva er S-ROM?

**Svar:** I Veileder til NS 3940:2007 er følgende rom angitt som eksempler på S-ROM:

- Boder
- Tekniske rom
- Garasje

**Takstbransjen regner følgende som S-ROM:**

- Matkjeller
- Potetkjeller
- Uinnredet kjellerrom
- Kott
- Uinnredet loft
- Boder
- Garderobe
- Oppbevaringsrom
- Garasje
- Fyrrom
- Sjøppelrom
- Tekniske rom
- Gang inklusive trapp mellom rom som er nevnt over (uansett innredning og hvor mye de er blitt påkostet)

**Spørsmål:** Hva er formuesgrunnlaget?

**Svar:**

**Markedsverdi** er de verdier som boliger har i markedet. **Formuesgrunnlaget** tar sikte på å gi uttrykk for eiendommens antatte markedsverdi på verdsettingstidspunktet.

Kommunene *kan* bruke formuesgrunnlaget for eiendomsskatteformål (boliger).

**Ligningsverdi** og **formuesverdi** er her betegnelse for det samme. Ligningsverdien er en kalkulert verdi med utgangspunkt i formuesgrunnlaget.

Ligningsverdi for primærbolig = 25 % av formuesgrunnlaget

**Primærbolig** er bolig man eier og bor i selv.

Ligningsverdi sekundærbolig = 50 % av formuesgrunnlaget

**Sekundærbolig** er bolig (ikke fritidsbolig) man eier men ikke bor i selv.

Ligningsverdien *skal ikke* benyttes for eiendomsskatteformål. Ligningsverdien benyttes kun ved beregning av skatt på formue av Skatteetaten.

**Spørsmål:** Hvordan bestemmes taksten som ligningsmyndighetene setter?

**Svar:** Ligningsmyndighetene har laget en kalkulator der du selv kan bestemme taksten på boligen. Se <http://www.skatteetaten.no/no/Person/Selvangivelse/Bil-og-bolig/Bolig/Ligningsverdi/Boligkalkulator/Boligkalkulator/>

**Spørsmål:** Får eiendommer som ligningsmyndighetene takserer også bunnfradrag på 50.000 kroner?

**Svar:** Ja

**Spørsmål:** Hvordan vektlegger ligningsmyndighetene eiendommens beliggenhet?

**Svar:** De skiller mellom spredt bebyggelse og tett bebyggelse.

**Statistisk sentralbyrås tettstedsdefinisjon:**

En hussamling skal registreres som et tettsted dersom det bor minst 200 personer der, og avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter. Det er tillatt med et skjønnsmessig avvik utover 50 meter mellom husene i områder som ikke skal eller kan bebygges. Dette kan for eksempel være parker, idrettsanlegg, industriområder eller naturlige hindringer som elver eller dyrkbare områder. Husklynger som naturlig hører med til tettstedet, tas med inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen. De inngår i tettstedet som en satellitt til selve tettstedskjernen.

**Spørsmål:** Hvordan vektlegger ligningsmyndighetene tilstanden på eiendommen

**Svar:** Individuelle egenskaper ved boligeiendommen, som utsikt, tomtestørrelse, etasje, innvendig standard mv, tas ikke direkte med i vurderingen for den enkelte eiendom. En del av de individuelle variasjonene i boligens markedsverdier vil følgelig ikke fanges opp av det nye verdsettingssystemet.

**Spørsmål:** Kan vi *Klage på taksten skatteetaten har satt?*

**Svar:** Boligeier kan melde inn endringer av boligopplysningene, dvs arealet av primærrrom, angivelsen av byggeåret og boligtypen.

Videre; boligeier kan kreve å få satt ned ligningsverdien (og med det formues-grunnlaget) dersom ligningsverdien dokumentert utgjør mer enn 30 % av markedsverdi for primærboliger og 60 % av markedsverdi for sekundærboliger.

## **Om kommunens taksering**

**Spørsmål:** Skal taksten gjenspeile markedsverdi?

**Svar:** Ja

**Spørsmål:** Trenger vi delta i besiktigelsen?

**Svar:** Nei. Dersom du har noe du ønsker å informere om, se kontaktinformasjon

**Spørsmål:** Hvordan klager vi på takster kommunen har satt?

**Svar:** Du vil få brev i månedsskiftet februar/mars som forteller hvordan taksten er kommet fram, hvordan du eventuelt kan klage og hvilke frister det er for å sende inn klage.