

# Rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering 2023-2033 i Larvik kommune



Vedtatt av Sakkyndig nemnd 22. juni 2023

## **Innhold**

<b>1 Bakgrunn</b>	<b>3</b>
<b>2 Verdsettelsesprinsipper</b>	<b>3</b>
<b>3 Takseringsmetode</b>	<b>4</b>
3.1 Fakta om eiendommen	4
3.2 Vurdering av eiendommen	5
3.3 Sjablong kvadratmeterpriser	5
3.4 Bebygd og ubebygd eiendom	6
3.5 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen	6
3.6 Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen	7
3.7 Sonefaktor	7
<b>4 Eiendomstyper</b>	<b>8</b>
4.1 Generelt om ulike eiendomstyper	8
4.2 Landbrukseiendommer	8
4.3 Flermannsboliger, seksjonerte boliger og borettslag	9
4.4 Fritidseiendommer	9
<b>5 Fritak</b>	<b>9</b>
<b>Vedlegg A: Sonekart bolig/annen eiendom</b>	<b>11</b>
<b>Vedlegg B: Sonekart fritidseiendom</b>	<b>12</b>

**Retningslinjer for alminnelig taksering av alle eiendommer som ikke verdsettes ved bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag i Larvik kommune med virkning fra 2023.**

## **1 Bakgrunn**

Kommunestyret i Larvik kommune har den 14. desember 2022 vedtatt utskrivning av eiendomsskatt basert på alminnelig taksering av eiendommer i henhold til eiendomsskatteloven § 3 bokstav g). Dette danner grunnlaget for utskrivning av eiendomsskatt for skatteåret 2023. Kommunestyret har den 14. desember 2022 bestemt at boliger skal verdsettes ved bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag i henhold til eiendomsskatteloven § 8 C-1. Kommunestyret har oppnevnt sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet. Det er sakkyndig nemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet som skal benyttes for takseringen.

Sakkyndig nemnd ble oppnevnt av kommunestyret 8. februar 2023.

Nemnda består av:

Leder: Per Øystein Andersen

Nestleder: Søren Øyvind Hellenes

Medlem: Anne-Kari Hedlund

1. vara: Sonja Mandt

2. vara: Tormod Knutsen

3. vara: Øystein Smith Larsen

Nemnda fastsetter med dette retningslinjer om den nærmere fremgangsmåten ved takseringen av eiendommer hvor ikke formuesgrunnlag kan benyttes i Larvik kommune. Takseringsreglene skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skatteyttere og er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

## **2 Verdsettelsesprinsipper**

### ***Eiendomsskatteloven § 8 A-2 Verdet***

*(1) Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseiegenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Verdet av næringsiegenomen skal setjast til teknisk verde når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.*

*(2) Verdet av vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal setjast til teknisk verde, eller avkastningsverde når det gir best uttrykk for verdet.*

Det følger av eiendomsskatteloven § 8 A-2, med tilhørende rettspraksis, at man ved eiendomsskatteverdsettelse skal frem til eiendommens objektiviserte omsetningsverdi. Dette betyr at en skal verdsette eiendommen ut fra dens verdi, objektivt bedømt, og ikke ut fra verdien eiendommen har for den aktuelle eieren. Dette er ikke den prisen en kan oppnå i markedet, men en tenkt pris som fremkommer når en ser bort fra særlige forhold knyttet til den enkelte eiers utnyttning av eiendommen.

Verdien av bebygde eiendommer skal ta utgangspunkt i at tomtene er fullt utnyttet, med mindre det er sannsynlig at eiendommen har en høyere verdi på grunn av relevant utnyttingspotensial. Sjablongene under punkt 3.3 nedenfor baserer seg på dette utgangspunktet.

Veigrunn, fellesområder og andre eiendommer som er en del av en hovedeiendom, inngår normalt i taksten på hovedeiendommen. Det tas utgangspunkt i matrikkelens bygningstypenummer, jf. punkt 4. Dersom bygningstypenummer ikke stemmer overens med eiendommens faktiske bruk, tas det i stedet utgangspunkt i den faktiske bruken når det skal fastsettes hvilken brukstype det er tale om. Eiendommens bygningstypenummer i henhold til matrikkelen er således ikke avgjørende for hvilken brukstype den takseres etter i henhold til retningslinjene.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for all taksering i perioden 2023-2033. Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn, og vil være offentlig tilgjengelig. Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sakkyndig takstnemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier for eiendommer i kommunen. Det er også et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den alminnelige takseringa i 2023 og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering.

### 3 Takseringsmetode

Sakkyndig nemnd har valgt å takserer etter sjablongmetoden, en modell som benyttes i de fleste kommuner i Norge med eiendomsskatt. Sjablongmetoden gir en sjablongtakst som er en verdi utregnet av et dataprogram, på bakgrunn av bruksareal, sjablongpriser for det enkelte objekt og soner, uten at det er foretatt noen vurdering. Sjablongtaksten kan så justeres skjønnsmessig ut fra forhold **på** eiendommen eller forhold **omkring** eiendommen i henhold til punkt 3.5 og 3.6.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:

<u>Fakta</u> “Matrikkelbidrag til takst”	X	<u>Vurderinger</u> Forhold på eiendommen X Forhold omkring eiendommen X Sonefaktor	=	Takst
---	---	---	---	-------

#### 3.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

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

Når det gjelder areal på bygninger, tar man utgangspunkt i bruksareal (BRA), som er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes i:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

Dette er samme gruppering som benyttes i Matrikkel-registeret.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises det til Kartverkets instruks for registrering av Matrikkeldata.

### 3.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten (punkt 3.5).
- Forhold **omkring** eiendommen som medfører korreksjon av taksten (punkt 3.6).
- Geografisk beliggenhet innenfor kommunen.

Alle eiendommer som skal takseres skal befares. Befaringen gjennomføres utvendig.

### 3.3 Sjablong kvadratmeterpriser

Sjablongverdier for eiendommer:

Bygninger med bygningskoder	Pris (kr/m <sup>2</sup> )
Enebolig, våningshus og tomannsbolig (111-113, 121-124)	26 000
Rekkehus, kjedehus og andre småhus (131, 133, 135, 136)	26 000
Store boligbygg/leilighetsbygg (141-146)	45 000
Bygning for bofelleskap (151, 152, 159)	45 000
Bolig som benyttes som fritidsbolig (162,163)	26 000
Fritidsbolig/koie/seterhus og lignende (161)	50 000
Garasje/uthus/carport/anneks til bolig (181-182)	5 000
Naust, båthus, sjøbu (183)	20 000
Eventuell annen bebygd eiendom	Vurderes konkret
Bebygd tomt er normalt inkludert i sjablongprisen for bygg	
Ubebygde eiendommer	Se avsnitt 3.4

### Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger og bolig i landbruk:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje (H1, H2...)	1,0
Loft	0,7
Underetasje	0,8
Kjeller	0,3

#### Unntak:

- Garasje/anneks som er boliginnredet takseres etter faktisk bruk av arealet med gjeldende sjablongverdier.
- Integrrert garasje i H1 eller U1 takseres etter garasjepris, som vises på alternativ areal

### 3.4 Bebygd og ubebygd eiendom

Bebygde boligtomter inngår normalt i sjablongprisen for bygningen, og verdsettes ikke separat, med mindre bygningen utgjør så liten verdi at tomten representerer en merverdi. Sjablongprisen for bolig og fritidsboligtomter settes til kr. 1 500,- pr. m<sup>2</sup> og justeres deretter etter sone. Det gjøres en skjønnsmessig vurdering for å justere forhold på eiendommen og forhold rundt eiendommen som opparbeidelse og beliggenhet.

For verdsettelse av ubebygd eiendom tas det utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan eller om eiendommen har en funksjon. Er området uregulert, ses det hen til arealdelen til gjeldende kommuneplan. Ubebygd eiendom regulert til næringsformål anses som næringsseiendom og faller utenfor skatteplikt. Tilsvarende gjelder for andre eiendommer der det er vurdert at tomten har potensial til å utnyttes for næringsformål. Regulering til offentlige formål likestilles med næringsformål.

De ubebygde eiendommene kan verdsettes etter forskjellige parametere. Verdien vurderes konkret og fastsettes skjønnsmessig til det beløp som en går ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap og beliggenhet kan bli avhendet for ved fritt salg på det åpne markedet. For tomter generelt vil man se på beliggenhet, opparbeidelse, regulering og sammenligning med andre omsatte tomter i området. Markedsverdi (råtomtpris + opparbeidelse) vil være styrende for verdsettelsen.

### 3.5 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen

Det gjøres en skjønnsmessig vurdering for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom. Det gjøres en skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse, blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Funksjonalitet
- Alder
- Standard, kvalitet og tilstand
- Store/små arealer
- Innlagt strøm/vann og avløp

### 3.6 Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen

Det gjøres en skjønnsmessig vurdering for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **omkring** eiendommen. Det gjøres en skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Adkomst/tilgjengelighet
- Støy
- Kraftlinjer
- Utsikt/solforhold
- Andre verdipåvirkende faktorer
- Nærhet til ny sone

### 3.7 Sonefaktor

Faktoren skal fange opp de forskjeller som er på omsetningsverdier av fast eiendom i Larvik kommune. Se kart for detaljer. Nemnda er klar over at sonene ikke fanger opp alle forskjeller, og at det er stor variasjon innenfor de angitte sonene. Disse variasjonene vil fanges opp ved bruk av forhold omkring eiendommen. Spesielle eiendommer med særegen beliggenhet vil kunne få en høy faktor som følge av avvikende pris i forhold til ordinære eiendommer i sonen. Dette vil kunne gjelde eiendommer som grenser mot vann eller grense mot høy sone.

Likeledes vil eiendommer i høy sone som grenser mot lav sone, kunne kompenseres ved bruk av redusert faktor for forhold omkring eiendommen.

#### Sonfaktor bolig/annen eiendom

Nr	Sone	Faktor
	Rød	1,15
	Blå	1,00
	Grønn	0,90
	Gul	0,60

#### Sonfaktor store boligbygg og leiligheter (141 til 159)

Leiligheter følger samme prissoner som øvrige boliger, men har høyere kvadratmeterpris enn vanlige eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det er store forskjeller på leilighetsprisene innenfor samme sone. Årsaken, og av mest vesentlig betydning, må nevnes byggeår, beliggenhet og nærhet sentrum. Disse forholdene vil ha betydning for bruken av faktor ved verdsettelsen og til slutt taksten på leiligheten. Borettslagsleiligheter og seksjonerte leiligheter takseres etter samme parameter, selv om borettslagsleiligheter får en samlet takst for hele eiendommen. Metode for taksering er beskrevet under pkt. 4.3.

#### Sonfaktor fritid

Nr	Sone	Faktor
	Rød	1,00
	Blå	0,75
	Gul	0,45

## 4 Eiendomstyper

### 4.1 Generelt om ulike eiendomstyper

I Larvik kommune er det innført eiendomsskatt etter utskrivingsalternativet i eiendomsskatteloven § 3 bokstav g, som innebærer at næringseiendom og energianlegg ikke er skattepliktig. Ved vurdering av disse typer eiendommer har sakkyndig nemnd lagt følgende til grunn:

Type eiendom	Kriterium
Bolig	Boligbygg (111-159, 162-163) samt garasjer/uthus/anneks (181) på eiendom. Skattepliktig
Fritid	Fritidsbygg (161) samt garasje/uthus/anneks/naust (182-183) på eiendom samt koier og lignende (171-172). Skattepliktig
Landbruk	Kun landbruksbygg på eiendommen. Se punkt 4.2
Landbruk – fritid	Landbrukseiendom der våningshuset har fått fritidsfunksjon (163). Se punkt 4.2
Landbruk – bolig	Landbrukseiendom med våningshus (113, 123, 124). Se punkt 4.2
Landbruk – næring*	Landbrukseiendom hvor det i tillegg til landbruk drives annen næringsvirksomhet. Se punkt 4.2 angående landbruk. Næring, dvs. ikke skattepliktig
Næring*	Minst ett næringsbygg på eiendommen. Næring, dvs. ikke skattepliktig
Blanda bruk - næring*	Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen. Næringsdelen, dvs. ikke skattepliktig
Blanda bruk – bolig	Flere funksjoner på eiendommen – boligdelen. Boligdelen, dvs. skattepliktig
Ubebygde eiendom	Eiendom uten bebyggelse. Se punkt 3.4

\*Næringseiendom faller utenfor skatteplikten etter eiendomsskatteloven § 3 bokstav g. Offentlig eide bygg som ikke er bolig eller fritidseiendom er å anse som næringseiendom, og faller derfor utenfor skatteplikt. For kombinerte bygg (blanda bruk) takseres den del av eiendommen som anvendes til boligformål. Alle øvrige bygningstyper (byggningsnummer 211-840) er vurdert som næring.

Pr. type eiendom kan det være spesielle forhold som det tas hensyn til under taksering. Disse presiseres nedenfor.

#### Generelt

Bygninger under 15 m<sup>2</sup> registreres hovedsakelig ikke, men medtas i taksten hvis de er registrert i Matrikkelen. Bygninger som vurderes med verdi tas med.

### 4.2 Landbrukseiendommer

Eiendom som "vert dreven som gardsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt ifølge eiendomsskatteloven § 5 bokstav h, herunder også gartneri og planteskole tilknyttet slik drift. Ved vurdering av hvilke eiendommer som omfattes av fritaket, legges det vekt på om eiendommen blir holdt i hevd på en driftsmåte som er vanlig for jord- og skogbruksdrift i området. Fritaket omfatter driftsbygninger som brukes til landbruksformål.

Dersom driftsbygninger brukes til annen næringsvirksomhet, faller slike bygninger utenfor skatteplikten etter eiendomsskatteloven § 3 bokstav g.



Fritaket i eiendomsskatteloven § 5 bokstav h omfatter ikke våningshus og kårbolig med tilhørende garasje inkludert tomt som for boligeiendom, som helt eller delvis blir benyttet til bolig. Fritaket omfatter heller ikke fritidsbygg beliggende på en landbrukseiendom.

Ved takseringen av våningshus som er underlagt både delingsforbud og konsesjonsplikt, skal dette tas i betraktning som tyngende offentligrettslig restriksjon. I den grad annen boligeiendom tilknyttet gårdsdriften er underlagt samme offentligrettslige restriksjoner, vil de samme prinsippene for verdsettelsen få anvendelse.

For konsesjonspliktige våningshus og kårboliger på landbrukseiendommer benyttes samme kvm-pris som for eneboliger, men forhold omkring eiendommen reduseres med 20 % sammenlignet med vanlige boligeiendommer. Reduksjonen gjelder eiendommer som kommer innenfor konsesjonsgrensene på 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord, eller samlet 100 dekar.

### **4.3 Flermannsboliger, seksjonerte boliger og borettslag**

Denne type bolig takseres av besiktigelsespersonellet etter antatt omsetningsverdi. Dette utføres på bakgrunn av verdiene i tabellen «Sjablongverdier for eiendommer». Taksten utføres på bakgrunn av leilighetens faktiske BRA (salgbart bruksareal). Eventuelle garasjer vil kunne tillegges verdi. Årsaken til valg av metode, er at man lettere får sammenligning mellom leilighetene om man tar utgangspunkt i faktisk størrelse, uten å blande inn andel av fellesarealer mv. Seksjonsbrøken beskriver ikke nødvendigvis det faktiske arealet av leiligheten, som medfører feil i takstgrunlaget.

Det vil være store variasjoner i verdien på leiligheter grunnet forskjeller i alder, beliggenhet og attraktivitet, og de vil vurderes individuelt på bakgrunn av dette. Tomteverdi vil inngå som del av sjablongprisen for bygningstypen som for vanlige eneboliger.

Rekkehus, kjedehus og mindre småhus takseres etter samme metode som eneboliger og her benyttes bruksarealet (BRA). Seksjonsbrøken kan benyttes der dette er rasjonelt og formålstjenlig, men skal ikke ha betydning for taksten.

Leiligheter i kombinasjonseiendommer som ikke er seksjonerte og som er en del av næringseiendommen, takseres etter sjablong på lik linje med øvrige boliger. Dette forutsetter at kommunen ikke har fått tall fra Skatteetaten på boligdelen.

### **4.4 Fritidseiendommer**

Fritidsboliger takseres etter samme metode som eneboliger, men med egne sjablongpriser. Seterhus, koier, naust, sjøbuer og andre bygninger som benyttes som fritidsbolig, takseres som fritid.

## **5 Fritak**

Sakkyndig nemnd vurderer og avgjør om de enkelte eiendommer er skattepliktige etter kommunestyrets generelle eiendomsskattevedtak og eiendomsskattelovens regler om obligatorisk fritak i eiendomsskatteloven § 5.

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomskatteloven § 5, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjene. Se også omtale i punkt 4.1 og 4.2 over.

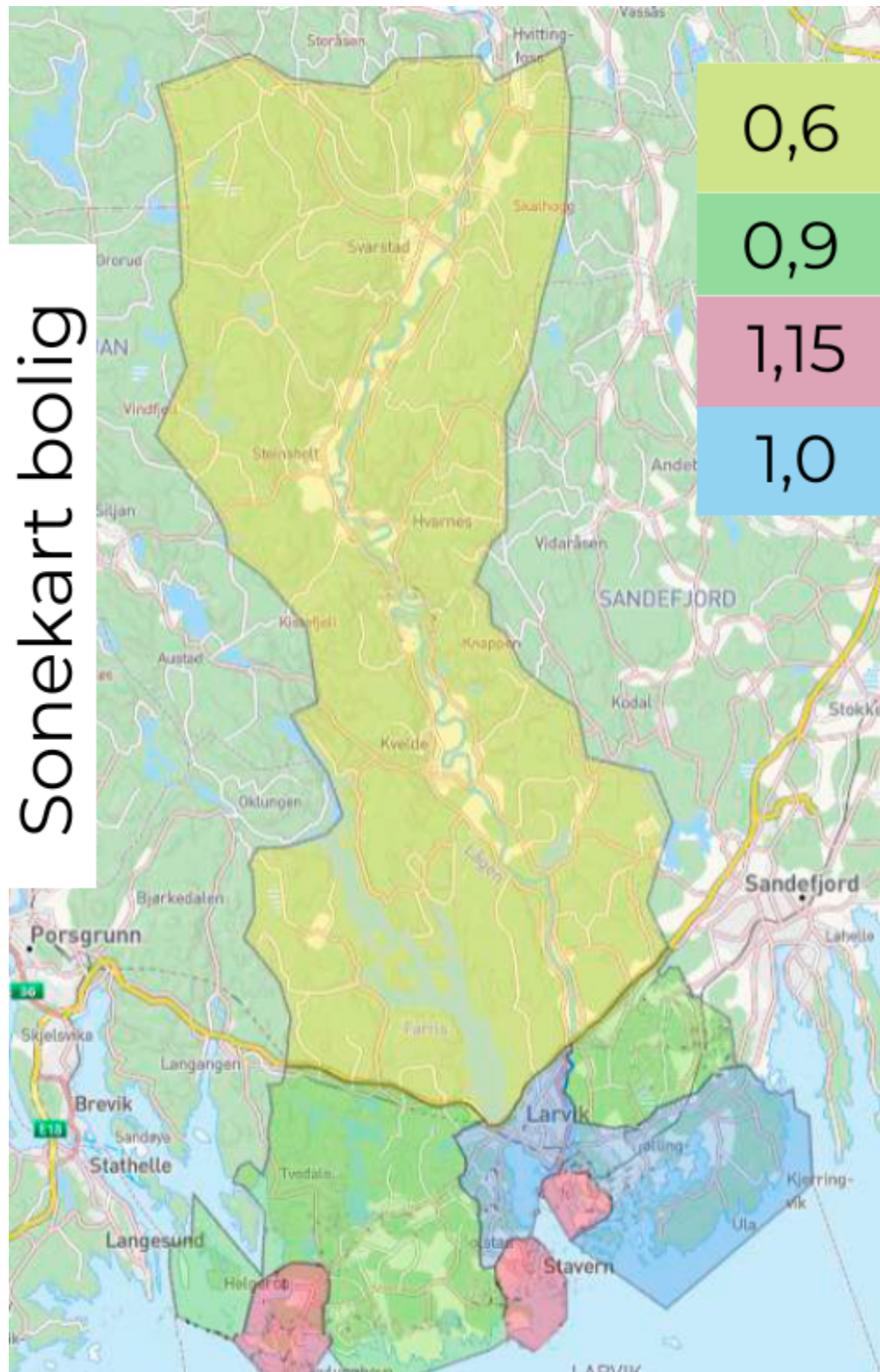
Kommunestyret har kompetanse til å fatte vedtak, som gjelder for ett år av gangen, om fritak etter eiendomskatteloven § 7. Ifølge kommunens eiendomsskattevedtekter § 2-2, er det kommunedirektøren som bestemmer om eiendommer fritatt etter § 7 skal takseres.

**Vedlegg til retningslinjene:**

**Vedlegg A: Sonekart bolig/annen eiendom**

**Vedlegg B: Sonekart fritidseiendom**

Vedlegg A: Sonekart bolig/annen eiendom



Vedlegg B: Sonekart fritidseiendom

