



Retningslinjer for alminnelig taksering av alle eiendommer i Kristiansand kommune med virkning fra 1. januar 2021

Vedtatt av sakkyndig nemnd den 25.01.2021

1 Bakgrunn

Bystyret i Kristiansand kommune har den 16.12.2020 vedtatt utskrivning av eiendomsskatt basert på ny alminnelig taksering av alle eiendommer, inkludert næringseiendommer i henhold til eiendomsskatteoven § 3 a). Dette danner grunnlaget for utskrivning av eiendomsskatt for skatteåret 2021. Bystyret 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 Fellesnemnda 18.06.2019 og stadfestet av bystyret 26.02.2020. Nemnda består av:

(leder) Grete Kvelland Skaara
(nestleder) Johnny Greibesland
(medlem) Inger Skeie Hansen
(medlem) Aase Gerd Paulsen
(medlem) Jarle Johan Valsvik
(vara) Dag Øyulf Vige
(vara) Arild Birkenes
(vara) Svein Grødum
(vara) Linda Voreland
(vara) Oddny Olivia Kårtveit Omdal

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

2 Verdsettelsesprinsipper

Eiendomsskatteoven § 8 A-2 Verdet

- (1) *Verdet av eiedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7. Verdet av næringseigedom skal setjast til teknisk verdi 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.

Eiendomsskatteloven § 8A-2 gir anvisning på at en ved verdsettelsen skal frem til eiendommens objektive 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. Privatrettslige avtaler skal ikke tas hensyn til.

Verdien på 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 bygningstype, jf. punkt 4. Dersom bygningstype 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 bygningstype 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 2021-2031 eller til ny alminnelig taksering foreligger. Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn, og vil være offentlig tilgjengelig fra da. Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sakkyndig nemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i kommunen. Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettførdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2019 – 2021 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 på bakgrunn av bruksareal, sjablongpriser for det enkelte objekt og soner, uten at det er foretatt noen vurdering. Sjablongtaksten kan så justeres for Indre og Ytre forhold der dette er naturlig iht. punkt 3.5 og 3.6. Gjennomsnittspriser (sjablongverdier) for ulike bygninger er beregnet ut fra analyser av reelle salg i kommunen de siste årene.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



3.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (Tinglyst eier og fester)
- Type eiendom

- Tomtestørrelse
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om bygninger hentes fra Matrikkelen som er det offisielle registeret over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkelen skjer i henhold til føringsinstruksen 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 Matrikkelen.

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

3.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes ved besiktigelse med utgangspunkt i:

- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten (Pkt. 3,6)
- Forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten (Pkt. 3,7)
- Geografisk beliggenhet innenfor kommunen (Pkt. 3,8)

Det foretas utvendig befarings av eiendommene.

3.3 Sjablong kvadratmeterpriser

Gjennomsnittspriser (sjablongverdier) for ulike bygninger er beregnet ut fra analyser av reelle salg i kommunen de siste årene.

Sjablongverdier for bolig- og fritidseiendommer:

Bygninger med bygningskoder	Pris (kr/m ²)
Enebolig, våningshus og tomannsbolig (111-113, 121-124)	22 000
Rekkehus, Kjedehus og andre småhus (131, 133, 135, 136)	22 000
Store Boligbygg/leilighetsbygg (141-146)	45 000
Bygning for bofellesskap (151, 152, 159)	22 000
Bolig som benyttes som fritidsbolig (162,163)	22 000
Fritidsbolig/koie/seterhus og lignende (161)	50 000
Garasje/uthus/carport/anneks til bolig (181-182)	4 000
Naust, båthus, sjøbu (183)	50 000
Bebygget tomt er normalt inkludert i sjablongprisen for bygg	0
Ubebygde eiendommer*	Se eget støttedokument

* Gjelder i hovedsak regulerte eiendommer eller eiendommer som har et formål.

3.4 Bebygde og ubebygde tomter:

Verdien av bebygde bolig- og fritidstomter inngår normalt i sjablongprisen for bygningen, og verdsettes ikke separat med mindre bygningen har så lite areal at tomten representerer en vesentlig merverdi.

Ubebygde eiendommer kan verdsettes etter forskjellige parametere. 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. For noen tomter slik som parkeringsarealer, vil man kunne gjøre en forrentning av forventet leieinntekt, og på den måten sette en markedsverdi.

Egne tomteparseller langs sjøen for brygger og båtfeste takseres spesielt. Det samme gjelder tomteparseller som kun er bebygget med naust/båthus/sjøbu, mens naust på bolig- og fritidseiendommer blir vedsatt sammen med eiendommen. Større bryggeanlegg vedsettes spesielt etter løpemeiterpris.

Se for øvrig eget støttedokument for verdsettelse av eiendommene i avsnittet over.

3.5 Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, garasje, naust og bolig i landbruk:

Kjeller-, loft- og underetasje er vurdert til å ha en lavere verdi enn hovedetasjer. Etasjefaktor benyttes for å gjenspeile verdiforskjeller.

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.
- Integreert garasje i bolig/hytte takseres etter garasjepris, dette vises på «alternativ areal» i skatteseddelen

3.6 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen (IF)

IF benyttes 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

3.7 Skjønnsmessig vurdering av forhold rundt eiendommen (YF)

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

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

3.8 Sonefaktor

Faktoren skal fange opp de forskjeller som er på omsetningsverdier av fast eiendom i Kristiansand 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 ytre faktor (YF). Spesielt vil sjønære eiendommer og eiendom med spesielle kvaliteter kunne få en høy ytre faktor som følge av avvikende pris i forhold til ordinære eiendommer i sonen. Likeledes vil eiendommer i høy sone som grenser mot lav sone, kunne kompenseres ved bruk av redusert ytre faktor.

Sonefaktor bolig/landbruk

Nr	Sone	Faktor
	Rød	1,3
	Lilla	1,1
	Blå	1,0
	Grønn	0,9
	Orange	0,8
	Gul	0,7
	Grå resten	0,6

Sonefaktor store boligbygg og leiligheter (Bygningstype 141 til 159)

Nr	Sone	Faktor
	Blå	1,0
	Gul resten	0,7

For leiligheter er det valgt å ha to soner. Leiligheter har høyere kvadratmeterpris enn vanlige eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det er store forskjeller på kvadratmeterpris innenfor samme sone. Årsaken, og av mest vesentlig betydning må nevnes byggeår, beliggenhet i sentrumsområder og heis, nærhet til sjø og ikke minst parkering. Disse forholdene vil ha stor 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. 4.2

Sonefaktor fritid

Nr	Sone	Faktor
	Blå	1,0
	Gul	0,6
	Grønn resten	0,4

4 Eiendomstyper

I kommunen finnes disse typer eiendommer:

Type eiendom	Kriterium
Bolig	Boligbygg (111-150, 162-163) samt garasjer/uthus/anneks (181) på eiendom
Fritid	Fritidsbygg (161) samt garasje/uthus/anneks/naust (182-183) på eiendom
Landbruk	Kun landbruksbygg på eiendommen
Landbruk – fritid	Landbrukseiendom der våningshuset har fått fritidsfunksjon (163)
Landbruk – bolig	Landbrukseiendom med våningshus (113, 123, 124)
Landbruk – næring	Landbrukseiendom hvor det i tillegg til landbruk drives annen næringsvirksomhet
Næring	Minst ett næringsbygg på eiendommen
Blanda bruk - næring	Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen
Blanda bruk – bolig	Flere funksjoner på eiendommen – boligdelen
Ubebygde eiendom	Eiendom uten bebyggelse

4.1 Landbrukseiendommer

Eiendom som "vert dreven som gardsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt ifølge Eiendomsskattelovens § 5 h. Fritaket 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.

Eiendommer som kommer innenfor konsesjonsgrensene på 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord eller samlet 100 dekar defineres som landbrukseiendom. For våningshus og kårboliger på landbrukseiendommer benyttes samme kvm-pris som for eneboliger. Driftsbygninger på ikke konsesjonspliktig landbrukseiendommer verdsettes etter skjønn. Taksten på driftsbygninger vil da fremkomme som protokolltakst.

4.2 Flermannsboliger, seksjonerte boliger og borettslag

Denne type eiendom takseres etter antatt omsetningsverdi, på lik linje med øvrige eiendommer. Dette utføres på bakgrunn av verdiene i tabellen «Sjablongverdier for bolig- og fritidseiendommer». Taksten føres i korreksjonsprotokoll hvor faktisk bruksareal (BRA) av leiligheten legges til grunn. 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 ta hensyn til andel av fellesarealer mv.

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

Rekkehus, kjedehus og mindre småhus takseres etter samme metode som eneboliger.

Leiligheter i kombinasjonseiendommer som ikke er seksjonerte og som er en del av næringseiendommen, takseres etter forrentning av normal markedsleie, på lik linje med den øvrige delen av eiendommen.

4.3 Fritidseiendommer

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

4.4 Naust-eiendommer

Det er utstrakt bruk av naust i Kristiansand kommune og mange av disse er innredet til fritid eller boligformål. Bygningstypen 183 i Matrikkelen som er naust/båthus/sjøbod er i mange tilfeller verdifulle bygninger og eiendommer. På disse eiendommene er det ofte båtplasser og bryggeanlegg som i seg selv kan ha betydelig verdi. Bygningsmassen kan ha begrenset areal og tomtene kan være relativt små. Det er derfor utfordrende å takserer eiendommene ved bruk av sjablong. Eiendommene representerer en vesentlig verdi og kan ha betydelig variasjon i form av bruk, beliggenhet, størrelse og kvalitet. Dette vil medføre justering av verdiene med bruk av faktor.

Det er begrenset med omsetninger av naust-eiendommer. Naust er satt til samme kvm. pris som øvrige fritidseiendommer med kr. 50 000,- pr. kvm. bruksareal. Naust på egne eiendommer vil følge samme soneinndeling som fritidseiendommer, mens naust på boligeiendommer vil følge soneinndelingen for bolig. Det justeres for beliggenhet ved bruk av YF. Det samme gjelder bruk av IF om naustet er innredet til boligformål eller om det fremstår som en ren sjøbod eller båthus i enkel stand. Det hensynstas om bygget er innredet, er isolert, har innlagt strøm, har vann og avløp.

5 Næringseiendommer

Næringseiendom takseres i utgangspunktet slik den fremstår. Likevel vil kommunens vedtatte arealplan/reguleringsplaner kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil vil det også være aktuelt å se til hva som er omsøkt og godkjent.

5.1 Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår som skal takseres.

5.2 Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering

Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis privatrettslige avtaler eller bruksrett, skal ikke vurderes.

5.3 Verdiberegningsmetode

Næringseiendom takseres etter antatt omsetningsverdi. Verdien kan vurderes etter to parametere, som hovedregel forrentningsverdi (kapitalisering av leiepriser) eller eiendommens tekniske dagsverdi inklusive tomt (substansverdi). Næringseiendom med arealer registrert til boligformål vil takseres etter forrentningsverdi. Samme metode benyttes også for kombinasjonseiendommer som innehar arealer til både bolig og næringsformål.

Substansverdi kan benyttes der hvor leieverdien ikke er mulig å benytte. Dette kan være på spesielle eiendommer og bygg hvor leieverdi normalt ikke forekommer, og sammenlignbare leiepriser vil være fraværende som følge av at det ikke finnes et leiemarked for denne type eiendommer i området. Eksempler kan være produksjonsbygg på fabrikker og industrielle anlegg, hvor etasjehøyder og utforming gjør at bygningsmassen ikke har alternativ utnyttelse, eller at det økonomisk ikke lar seg utnytte til annen bruk.

5.4 Forrentningsverdi

Leiepriser og/eller kapitaliseringsrente blir veid mot eiendommens attraktivitet og risiko, anvendelighet og eiendomsmarkedet generelt.

Det er eiendommens normale markedsverdi som legges til grunn, og ikke nødvendigvis faktiske leieinntekter.

Eksempel:

Et lagerbygg – ikke helt nytt. Det har en størrelse på 200 kvm og lett adkomst. En takstberegning kan da fremkomme slik:

200 m ² x kr. 800	= kr. 160 000,- (Brutto leieinntekter)
Fradrag eierkostnader/ledighet 15%	= kr. 24 000,-
Netto leieinntekter	= kr. 136 000,-

Kapitaliseringsrente skjønnsmessig fastsatt til 8% og vi får følgende regnestykke:

$$\frac{136\,000 \times 100}{8} = \text{kr. } 1\,700\,000,-$$

5.4.1 Eierkostnader

De utgifter som normalt ikke fordeles på leietaker omtales som eierkostnader og kan være:

- Avsetning til utvendig vedlikehold
- Forsikring av bygg
- Vedlikehold av byggets primærkonstruksjoner og tekniske installasjoner
- Administrasjonskostnader
- Eventuelt forventbar ledighet

Eierkostnadene for næringseiendom vil normalt ligge i intervallet 10-25%, men kan avvike fra dette i spesielle tilfeller. Det benyttes skjønn ved beregning av eierkostnader.

5.4.2 Oppbygning av kapitaliseringsrenten:

Avkastningskravet for en investering i næringseiendom er en faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i 10 års statsobligasjon, gjeldene inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko.

Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer:

- Renterisiko/fortjeneste, den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarkedet mellom forretningsbanker, det vil si den såkalte rentedifferansen, samt investors krav til normal egenavkastning.
- Objektrisiko, det vil si den risiko denne eiendommen spesielt representerer, hensyntatt beliggenhet, brukelighet, leietagersammensetning, attraktivitet, etc.
- Markedsrisiko, den generelle risiko for eiendoms- og finansmarkedet som påløper ved investering i næringseiendom.
- Bygning/kurans, risiko eiendommen har på grunn av manglende vedlikehold, alder og teknisk stand.

Kapitaliseringsrenten på den enkelte eiendommen fastsettes etter skjønn. Denne vil normalt ligge i intervallet 6 – 10%, men vil kunne avvike fra dette i spesielle tilfeller.

5.5 Teknisk verdi (substansverdi)

Teknisk verdi beregnes ut fra eiendommens produksjonskostnad, hvorfra det trekkes for alder, slitasje, utidsmessighet og eventuelt nedsatt anvendelighet for å komme frem til teknisk dagsverdi. Tomtekostnaden tillegges for å komme frem til substansverdien.

Eksempel:

Et lagerbygg – byggeår 1990 – plan opparbeidet tomt. Tomten har en størrelse på 500 m². Lagerbygget har en størrelse på 200 kvm. En takstberegning kan da fremkomme slik:

Tomt:

500 m² x kr. 500 = kr. 250 000,-

Bygg:

200 m² x kr. 12 000 = kr. 2 400 000,-

Fradrag for slit og elde 35% = kr. 840 000,-

Sum teknisk dagsverdi bygg = kr. 1 560 000,-

Sum teknisk verdi for bygg og tomt som forslag til skattetakst blir som følger:

Bygg kr. 1 560 000,- + tomt kr. 250 000,- = kr. 1 810 000,-

5.6 Ubebygde eiendommer

Ubebygde eiendommer kan verdsettes etter forskjellige parametere. For tomter generelt vil man se på beliggenhet, opparbeidelse, regulering og sammenligning med andre omsatte tomter i området. Råtomtpris + opparbeidelse vil være styrende for verdsettelsen. For noen tomter slik som parkeringsarealer, vil man kunne gjøre en forrentning av forventet leieinntekt, og på den måten sette en markedsverdi.

6 Fritak

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens §5 og §7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjene. Dette gjelder også eiendommer som i utgangspunktet har et fritak, men som potensielt kan bli skattepliktig etter salg eller endring av formål.

Vedlegg til retningslinjene:

1. Sonekart boliger
2. Sonekart leiligheter
3. Sonekart fritidseiendom
4. Hjelpedokument for taksering av ubebygde eiendommer mv.