

# Eiendomsskatt: Forklaring aktuelle Ord og uttrykk

## Befaringsmenn

Også kalt besiktigelsesmenn eller synfaringsmenn (synfaringsmenn er brukt i eiendomsskatteloven som er skrevet på nynorsk). Dette er personene som skal ut og se på og verdivurdere eiendommene. De skal også gi takstforslag til sakkyndig takstnemnd. Vi for boliger, hytter og næringsseiendommer benytter vi i 2015 takseringsfirmaet Verditakst AS.

## Bruksnummer

Bruksnummer er en benevnelse på eiendommen og denne tar utgangspunkt i et gårdsnummer. Eiendommer får tildelt bruksnummer av kommunen i stigende rekkefølge etter hvert som de blir skilt ut. Den korrekte benevnelsen på en eiendom er således kommunenummer (knr), gårdsnummer (gnr) og bruksnummer (bnr). I tillegg kan det være festenummer (fnr) eller seksjonsnummer (snr).

## Bunnfradrag

Eiendomsskatteloven har hjemmel for å kunne gi bolig- og fritidseiendommer et bunnfradrag, som et fast kronebeløp, som blir trukket fra taksten før skatten blir beregnet. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet. For 2015 er bunnfradraget på kr 250.000.

## Festenummer

Når du eier en hytte eller bolig som står på en festetomt, betyr det at du leier tomten av grunneier og betaler årlig avgift til han/henne. Det er vanlig å feste bort tomter med eget bruksnummer også, fordelene (særlig for festeren) er at det ved frikjøp ikke blir krevd noen ny delingsforretning.

## Fester

En festetomt er en del av en eiendom der det foreligger et leieforhold mellom en grunneier og en fester/leietaker. Grunneieren krever inn en (som regel årlig) grunnleie. Leieforholdet er fastlagt i en festekontrakt. Festekontrakten er sikret ved tinglysing. Grunneiere gir, om ikke annet er avtalt, fester alle retter som er nødvendig for det formålet festeren skal bruke tomten til. Fester er juridisk ansvarlig for eiendommen og vil derfor bli pålagt eiendomsskatten.

## Fritak

Noen eiendommer har krav på fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven, andre eiendommer kan få fritak etter § 7. Eiendommer under § 7 må ha vedtak i kommunestyret for å bli fritatt.

## Grunneier

Grunneier er den som er den faktiske eier av en grunneiendom. Grunneieren kan enten være en eller flere privatpersoner, en institusjon, et firma, en kommune, en fylkeskommune eller staten.

## Gårdsnummer

Alle eiendommer har et gårdsnummer. Når det blir skilt ut underbruk av en eiendom får den nye eiendommen samme gårdsnummer og et nytt bruksnummer.

## Hjemmelshaver

Hjemmelshaver er den som står oppført i grunnboka som eier av matrikkelenheten. En hjemmelshaver kan være både en grunneier, en fester eller en seksjonseier. Hjemmelshaver trenger ikke nødvendigvis være den samme som den reelle eieren av matrikkelenheten, f.eks. dersom hjemmelshaver er død, og det ikke er gjort skifte eller overdragelse ikke har funnet sted.

## Klagenemnd

Klageinstansen for behandling av klager etter at takstene er sjekket for fakta feil og åpenbare feilvurderinger av sakkyndig takstnemnd.

## **Matrikkel**

Matrikkelen (lat. matricula=register) er Norges offisielle register over grunneiendommer. Matrikkelen er det nye systemet som har tatt over for RiksGAB og KommuneGAB. Her er det registrert eiendomsinformasjon fra hele landet.

## **P-ROM**

Definisjon på P-ROM er oppholdsrom i bolig dvs. kjøkken, stue, soverom, bad, vaskerom, entre, gang, arbeidsrom, trimrom o.l. Trapp mellom P-ROM blir også regnet som primærrom. Garasje, tekniske rom, garderobe, uinnredet kjeller/loft, boder og andre typer oppbevaringsrom blir ikke vurdert som P-ROM.

## **Reduksjonsfaktor**

Det er for 2015 vedtatt en obligatorisk reduksjonsfaktor som er på 20 %. Det vil si at eiendomsskattetaksten skal reduseres med 20 % før eiendomsskatten blir beregnet. Grunnlaget blir dermed 80 % av takst. (Regnemåte: skattetakst x 0,8)  
Det kan også vedtas en lokal reduksjonsfaktor av kommunestyret.

## **Regningsmottaker**

Hver eiendom i kommunen er tilknyttet en regningsmottaker for kommunale eiendomsgebyr. Ved flere hjemmelshaverer til en eiendom går det frem av nærmere avtaler med kommunen hvem dette er. Eierne står fritt til å velge hvem som skal stå oppført som regningsmottaker uavhengig av retter til eiendommen.

## **Sakkyndig takstnemnd**

Nemnda vedtar takstene som er foreslått av kommunens befaringsfolk. Nemnda utarbeider og vedtar retningslinjer for takseringsarbeidet, og er oppnevnt av kommunestyret.

## **Seksjonsnummer**

Seksjonering blir benyttet der en eiendom består av flere selvstendige eierenheter som blir solgt hver for seg, og der det ikke er naturlig å dele eiendommen på vanlig måte ved en delingsforretning. Den typiske seksjonerte eiendom består av et bygg med flere boenheter og flere etasjer, eller er en blanding av næringsvirksomhet og boenheter i samme bygg.

## **Skattesats**

Satsen som blir benyttet når man beregner eiendomsskatten ut fra den fastsatte eiendomsskattetaksten. Da har først den obligatoriske reduksjonsfaktoren og eventuelt lokal reduksjonsfaktor og bunnfradrag blitt trukket fra eiendomsskattetaksten. Skattesatsen kan ligge på mellom 2 og 7 promille. Bystyret vedtar denne skattesatsen hvert år.

## **Utrekning av eiendomsskatt – boliger med formuesgrunnlag fra skatteetaten**

Vi har vedtatt å bruke Skatteetatens boligverdier for å regne ut skatt på de boliger som har slik verdi. (For øvrige eiendommer fastsettes takst lokalt.) Verdien er et anslag på boligens markedsverdi, beregnet ut fra boligens areal, byggeår, boligtype, beliggenhet og opplysninger om omsatte boliger i kommunen. Kommunene skal ved eiendoms-skatteutskrivning i 2015 redusere boligverdien ved å multiplisere den med 0,8. Skattesatsen i Utsira for eiendomsskatt på bolig er 2,6 promille i 2015. Kommunestyret har for skatteåret 2015 vedtatt at det skal gis et bunnfradrag på kr. 250.000,- for hver boenhet som inngår i taksten.

Dette er et eksempel på utregning (beløpet som fremgår under gjelder ikke din bolig):

Skatteetatens boligverdi er 2 millioner kroner.

<b>2 millioner x 0,8 gir justert boligverdi</b>	<b>kr. 1.600.000</b>
Bunnfradrag	- kr. 250.000
Skattegrunnlag	kr. 1.350.000

**Promille: 2,6**  
**Utregnet eiendomsskatt**

**kr. 3.510**