

## **Retningslinjer for alminnelig taksering av næringseiendommer i Vestby kommune i ti-års perioden fra 2025 til 2035**

Retningslinjene er vedtatt av sakkyndig nemnd den 22.11.2024, sak 14/24.

### **1 Bakgrunn**

Kommunestyret i Vestby kommune har den 11.12.2023, sak 118/23, Handlingsprogram 2024-2027, vedtatt at det skal foretas ny alminnelig taksering av alle næringseiendommer i henhold til eiendomsskatteloven § 3 d), gjeldende fra 2025. Dette danner grunnlaget for Kommunestyrets utskrivning av eiendomsskatt.

Kommunestyret har oppnevnt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet. Det er sakkyndig nemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen. Retningslinjene gjelder alle år som Kommunestyret vedtar at det skal være eiendomsskatt i henhold til eiendomsskatteloven § 3 d).

I kommunestyreperioden 2023 til 2027 består sakkyndig nemnd av:

Ane Nordskar (leder)  
Christian Aschjem (nestleder)  
Eskild Løken Ugland (medlem)

Steinar Setten (vara)  
Jens Andreas Randem (vara)  
Tore Hem (vara)

Nemnda fastsetter med dette retningslinjer om den nærmere fremgangsmåten ved takseringen av eiendommer i Vestby kommune.

### **2 Verdsettelsesprinsipper**

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

- (1) Verdet av eiegenommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenommen etter si innretning, brukseigenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Verdet av næringseiegenommen 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.*

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. 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 utnytting av eiendommen.

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 omsøkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

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 alle takseringer i perioden 2025-2035. 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 takstnemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i Vestby kommune. Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa for 2025 og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering 10 år etter siste alminnelige taksering.

### **3 Takseringsmetode**

Taksator har behov for informasjon om de enkelte eiendommene. De fleste av opplysningene kan hentes fra kommunens egne register (Matrikkelen). Der hvor informasjonen er ufullstendig eller mangelfull vil takstmann gjøre registreringer på stedet, eller innhente opplysninger fra eier.

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (eier og eierrepresentant).
- Type eiendom (eiendomsidentifikasjon).
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

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

#### **3.1 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.

#### **3.2 Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering**

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis privatrettslige avtaler, som for eksempel festetomter eller bruksrett, skal ikke vurderes.

## 4 Verdiberegningsmetode

Næringseiendom takseres av besiktigelsesmann etter antatt markedsverdi. Markedsverdien kan bestemmes etter to parametere, som hovedregel forrentningsverdi (kapitalisering av leiepriser) eller eiendommens tekniske dagsverdi inklusive tomt (substansverdi). Der hvor næringseiendommen har arealer registrert til boligformål vil disse utelates fra taksten.

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.

### 4.1 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:

Dersom vi tenker oss en eiendom på det jevne – et lagerbygg – ikke helt nytt. Det har en størrelse på 200 kvm og lett adkomst. En takstberegning kan da fremkomme slik:

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

Kapitaliseringsrente skjønnsmessig fastsatt til 7 % og vi får følgende regnestykke:

$$\frac{136\,000 \times 100}{7} = \text{kr. } 1\,942\,000,-$$

#### 4.1.1 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. Besiktiger og nemnda benytter skjønn ved beregning av eierkostnader.

#### 4.1.2 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 av nemnda etter skjønn. Denne vil normalt ligge i intervallet 6 – 10 %, men vil kunne avvike fra dette i spesielle tilfeller.

#### 4.2 Substansverdi (Teknisk verdi)

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:

Dersom vi tenker oss en eiendom på det jevne – et lagerbygg – byggeår 1990 – plan opparbeidet tomt. Tomten har en størrelse på 1000 m<sup>2</sup>. Lagerbygget har en størrelse på 200 kvm. En takstberegning kan da fremkomme slik:

Tomt:  
1000 m<sup>2</sup> x kr. 500 = kr. 500 000,-

Bygg:  
200 m<sup>2</sup> x kr. 12 000 = kr. 2 400 000,-  
Fradrag for slit/elde og utidsmessighet 35 % = kr. 840 000,-

Sum substansverdi bygg = kr. 1 560 000,-

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

Bygg kr. 1 560 000,- + tomt kr. 500 000,- = kr. 2 060 000,-

### 4.3 Ubebygde eiendommer

De ubebygde eiendommene kan verdsettes etter forskjellige parametere. For tomter generelt vil man se på beliggenhet, opparbeidelse, regulering og sammenligning med andre omsatte tomter i området. Markedsverdi 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.

## 5 Fritak etter § 5

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 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.

## 6 Fritak etter § 7

Eiendommer som eies av stiftelser eller institusjoner, som tar sikte på å gagne kommunen, fylket eller staten, jf. § 7 a), kan få fritak fra eiendomsskatt. Det skal legges vekt på om stiftelsen eller institusjonen utfører oppgaver som ellers måtte ivaretas av det offentlige, om stiftelsen eller institusjonen har til formål å gå med overskudd, om stiftelsen eller institusjonen deler ut utbytte til sine medlemmer, og på hvordan stiftelsen eller institusjonen er finansiert.

Fysiske personer, enkeltpersonforetak og ansvarlige selskaper med fysiske personer som deltakere regnes ikke som «stiftelser eller institusjoner».

Eiendommer som eies av fylkeskommunen, som eksempelvis videregående skole eller folkehøgskole, fritas for eiendomsskatt.

Eiendommer som har historisk verdi, jf. § 7 b), kan få fritak fra eiendomsskatt. Det bør legges vekt på om bygningen er fredet etter lov om kulturminner, eller om det er en bevaringsverdig bygning. Det kan legges vekt på aktuell faginstans vurdering.

Grunneiendommen omfattes av fritaket, jf. § 7 a) og b).

Ved ny hovedtaksering utarbeider Takstnemnda en liste til kommunestyret med forsalg til eiendommer som kan gis fritak etter § 7 a) og b).

I perioden mellom hovedtakseringer kan skattyter søke om slikt fritak.

Fristen for å sende inn søknad om fritak er innen 1. oktober hvert skatteår, med virkning fra påfølgende skatteår. Fristen for innlevering av søknad kunngjøres på kommunens nettside.

Søknader som har fått innvilget fritak trenger ikke søke på nytt så lenge vedtak om fritak opprettholdes av kommunestyret. Bortfaller dette fritaket må alle søke på nytt for påfølgende år.

Fritak vil gjelde kun det omsøkte bygget/bygning, og ikke eventuelle andre bygninger på samme eiendom.