

Beregningsmodell for eiendomsskatt

Formålet med dette vedlegget er å gi en kort innføring i beregningsmodellen som i dag benyttes i Trondheim kommune. Vedlegget skal supplere excel-filene som kommunen i dag benytter:

- *Takstmatrise.xls¹* (benyttes ved taksering av alle eiendommer unntatt seksjonerte bygg og verk og bruk)
- *Seksjonsmatrise.xlsx²* (benyttes ved taksering av seksjonerte bygg)

Utgangspunktet for beregning av eiendomsskatt

Beregning av eiendomsskatt er gitt ved:

$$\underbrace{(Eiendommens\ verdi - Bunnfradrag)}_{Skattegrunnlag} * Skattesats = Eiendomsskatt$$

Eiendommens verdi er ukjent og beregnes sjablongmessig ved bruk av beregningsmodellen.

Beregningsmodellens variabler

- Etasjedefinisjoner:

	Faktor:
■ Kjeller	0,2
■ Underetasje	0,5
■ Hovedetasje (H1, H2, ...)¹	
■ Loft	0,3
- Sjablongverdier (ikke uttømmende)
 - Bygningstype:

	Sjablongverdi (pr. m²):
■ Bolig	10 000
■ Leilighet	13 000
■ Kontor/ forretning	5 000
■ Industri/verksted/lager	3 000
■ Garasje/uthus/anneks	2 000
■ Restaurant/helse	10 000
 - Tomtetype:

■ Tomt	200
--------	-----
- Størrelsen til tomt og bygg
- Indre faktor og ytre faktor

¹ Link for nedlastning:

<https://drive.google.com/open?id=1wGBrAVk7MG3NRumCiE7OmnCnPW2V6TqU>

² Link for nedlastning:

https://drive.google.com/open?id=1Sm04tpwju7KaHu0JUAt_KGWiiGWdXFkT

Beregning av sjablongtakst

Sjablongtakst fastsettes med bakgrunn i både tomt og bygning. Sjablongtakst for tomt beregnes ved å multiplisere tomteareal med sjablongverdi, mens for bygning må det ved multipliseringen av areal og sjablongverdi både tas hensyn til bygningstype (bolig, fritid, næring m.m.) og etasje for å komme frem til rett sjablongtakst. Til slutt justeres taksten med indre og ytre faktor for å gjenspeile skjønnsmessige vurderinger for hhv. forhold *på* og *utenfor* eiendommen.

Utrekningen av takst etter sjablongbasert metodikk:

$$Skattetakstgrunnlag = \left(\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m (a_{ij} * EF_j * P_i) + a_T * P_T \right) * IF * YF$$

a_{ij} – Samlet areal for bygningstype i for etasjedefinisjon j

P_T – Sjablongverdi for tomt

EF_j – Etasjefaktor for etasjedefinisjon j

IF – Indre faktor

P_i – Sjablongverdi for bygningstype i

YF – Ytre faktor

a_T – Tomtens areal

Ved fastsettelse av takst for seksjonerte eiendommer tas det utgangspunkt i den seksjonerte eiendommens totale verdi, og en fordeling av denne på hver seksjon i henhold til tinglyst eierbrøk. Det gjøres så en vurdering hvorvidt fordeling etter brøk gir en korrekt og rettferdig takst for hver enkelt seksjon. Ved beregning av skattetakstgrunnlag til en seksjon beregnes seksjonsverdien og det legges til verdier basert på andel av tomt og fellesarealer:

$$Skattetakstgrunnlag = \left(\underbrace{\left(\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m (a_{ij} * EF_j * P_i) \right)}_{\text{Verdi av seksjonert bruksenhet}} + \underbrace{(a_T * P_T) * b}_{\text{Andel av tomt}} + \underbrace{(Fa_{ij} * EF_j * P_i) * b}_{\text{Andel av fellesareal}} \right) * IF * YF$$

Fa_{ij} – Samlet fellesareal for bygningstype i for etasjedefinisjon j

Fleksibilitet i beregningen av eiendomsskatt

Som beskrevet i kravspesifikasjonen må det legges opp til full fleksibilitet i forsystemet slik at beregningsmodellen kan tilpasses fremtidige endringer i måten skattegrunnlaget fastsettes. Dette innebærer bl.a. muligheter for:

- Legge inn nye, tilpasse og fjerne bygnings- og tomtetyper m/ tilhørende sjablongverdi
- Legge inn og endre skattesatser for ulike eiendomstyper (bolig, fritid, næring etc.)
- Legge inn og endre etasjefaktorer m/ tilhørende sjablongverdi
- Legge inn andre type faktorer (f. eks. ved kontorjustering³ og/eller sonefaktor dersom det tas i bruk)
- Muligheter for bruk av "mellomfaktorer" (f. eks. dersom en etasje består av en kombinasjon av kjeller og underetasje)

³ Bystyret kan velge å foreta en kontorjustering av gjeldende takster etter utløpet av 10-årsfristen for å gjenspeile utviklingen i eiendomsprisene fra forrige alminnelige taksering (jfr. eiendomsskatteloven § 8 A-4).