



# **Skatteetatens formuesgrunnlag som verdsettelsesmetode for utskrivning av eiendomsskatt**

*En analyse av verdsettelsesrabatten ved beregning  
av eiendomsskatt i Oslo og Bergen*

**Betina Swanstrøm og Herman Hjort Rabsch**  
**Veileder: Guttorm Schjelderup**

Masterutredning i Finansiell Økonomi og Strategi og  
Ledelse

**NORGES HANDELSHØYSKOLE**

Dette selvstendige arbeidet er gjennomført som ledd i masterstudiet i økonomi- og administrasjon ved Norges Handelshøyskole og godkjent som sådan. Godkjenningen innebærer ikke at Høyskolen eller sensorer innestår for de metoder som er anvendt, resultater som er fremkommet eller konklusjoner som er trukket i arbeidet.

## Forord

Denne utredningen er gjennomført som en del av masterstudiet i økonomi og administrasjon ved Norges Handelshøyskole (NHH), og utgjør 30 studiepoeng av våre hovedprofiler i henholdsvis finansiell økonomi og strategisk analyse. Utredningen er skrevet høsten 2020, og er skrevet med stipend fra Norwegian Center for Taxation (NoCeT)/Skatteetaten.

Valg av tema for masteroppgaven er et resultat av felles interesse for samfunnsøkonomi, eiendom og skatt. Denne interessen har blitt styrket gjennom flere fag ved NHH, og særlig gjennom faget Personlig Økonomi som reiser flere interessante problemstillinger tilknyttet skatt. Ettersom vi begge har planer om å jobbe innenfor eiendom etter endt utdanning, var gleden stor da det åpnet seg en mulighet for å at vi kunne skrive en utredning som omfatter alle våre nevnte interesser, herunder eiendomsskatt.

Den kommunale eiendomsskatten er et svært aktuelt tema, og særlig har kommunenes verdsettelsespraksis tilknyttet boligeiendom vært gjenstand for mye diskusjon og kritikk i media. Den generelle trenden de siste årene har vært at norske kommuner gradvis har økt eiendomsskatten. Det stilles høye krav til at kommuner med eiendomsskatt benytter presise modeller i takseringen av boligeiendom når de skriver ut eiendomsskatt. Vi opplever at det er behov for å belyse hva som ikke fungerer med kommunenes verdsettelsespraksis av boligeiendom og håper at masterutredningen vår kan bidra til et forbedret og mer rettferdig system for eiendomsbeskatning.

Avslutningsvis ønsker vi å rette en stor takk til vår veileder, Guttorm Schjelderup, for gode innspill og konstruktive tilbakemeldinger. I tillegg ønsker vi å takke alle andre som har bidratt med gode innspill, råd og tips underveis i prosessen.

## Sammendrag

Formålet med denne utredningen er å vurdere kvaliteten av Skatteetatens formuesgrunnlag som verdsettelsesmetode av boligeiendom i forbindelse med utskriving av eiendomsskatt.

Vi har derfor tatt utgangspunkt i en hypotese om at Skatteetaten systematisk verdsetter dyre boliger for lavt i forhold til de reelle markedsverdiene. På bakgrunn av vår hypotese har vi gjennomført en empirisk analyse hvor vi sammenligner boligverdier fra Skatteetatens formuesgrunnlag med våre anslag på reelle markedsverdier for et utvalg av spesielt dyre boliger.

Vårt analysegrunnlag omfatter 58 dyre boliger i to kommuner hvor Skatteetatens formuesgrunnlag benyttes som takseringsgrunnlag for utskriving av eiendomsskatt, herunder Oslo og Bergen kommune. Vår analyse indikerer at den underliggende analysemodellen som ligger til grunn i Skatteetatens formuesgrunnlag er mindre treffsikker for dyre boliger.

En av årsakene til modellsvikten er at det underliggende datagrunnlaget er basert på boligomsetninger på markedsplassen Finn.no. Dette medfører at SSBs beregningsmodell ikke påvirkes av omsetninger på det lukkede markedet hvor mange av de dyreste boligene omsettes. Foruten et ufullstendig datagrunnlag, er Skatteetatens boligverdier i tillegg basert på en beregningsmodell som kun tar utgangspunkt i noen få kjennetegn ved den enkelte boligen. Totalt sett medfører de nevnte faktorene skattedempende effekter som vil være størst for de dyreste boligene.

Våre funn peker i retning av at dagens beregningsmåte medfører tapte eiendomsskatteinntekter for Oslo og Bergen kommune. Dette er skatteinntekter som kommunene går glipp av fordi dagens modell ikke fanger opp de reelle markedsverdiene for samtlige boliger det innkreves skatt på. Oppgaven foreslår at å øke presisjonsnivået vil det gjeldende eiendomsskattesystemet måtte inkludere flere faktorer, eller verktøy, for å bedre modellberegningene eller for kontroll av utregnede verdier. Et godt verktøy å anvende i den forbindelse er Kartverkets tinglysningsdata. Vi ser at dette vil kunne hjelpe med korreksjon av de beregnede boligverdiene som åpenbart kommer ut feil av beregningene, gjennom å ta utgangspunkt i omsatte verdier justert for markedsvekst. Videre vil anvendelse av et godt kontrollverktøy sørge for en betydelig økt presisjon i verdsettelsesmodellen til SSB, ettersom da alle boliger kan innlemmes i modellgrunnlaget. Dette er ikke tilfellet i dag, da modellgrunnlaget kun tar utgangspunkt i boliger omsatt på Finn.no.

## Innholdsfortegnelse

<b>FORORD</b> .....	<b>2</b>
<b>SAMMENDRAG</b> .....	<b>3</b>
<b>INNLEDNING</b> .....	<b>5</b>
<b>PROBLEMSTILLING</b> .....	<b>6</b>
<b>KAPITTEL 1 INTRODUKSJONSKAPITTEL</b> .....	<b>7</b>
1.1 AVGRENSNING .....	7
1.2 DEFINISJONSAVKLARING.....	8
<b>KAPITTEL 2 DEN NORSKE EIENDOMSSKATTEN</b> .....	<b>10</b>
2.1 HISTORISK UTVIKLING .....	10
2.2 ARGUMENTER TIL EIENDOMSSKATTEN .....	12
2.3 UTVIKLING I MODERNE TID .....	13
2.4 RETTFERDIG SKATTEBEREGNING.....	15
<b>KAPITTEL 3 VERDSETTELSESMODELLEN</b> .....	<b>16</b>
3.1 SKATTEETATENS FORMUESGRUNNLAG .....	16
3.1.1 SSBs estimeringsmodell .....	18
<b>KAPITTEL 4 VERDSETTELSESMETODENS IMPLIKASJONER FOR FORMUESSKATTEN</b> .....	<b>22</b>
4.1 BAKGRUNN.....	22
4.2 FORMUESSKATT PÅ BOLIG .....	22
4.3 FORHOLDET MELLOM EIENDOMSSKATT OG FORMUESSKATT.....	23
<b>KAPITTEL 5 EIENDOMSSKATTEORDNINGEN I OSLO OG BERGEN</b> .....	<b>25</b>
5.1 UTFORMING AV EIENDOMSSKATTEN.....	25
5.2 OSLO KOMMUNE .....	26
5.3 BERGEN KOMMUNE .....	28
<b>KAPITTEL 6 DATAGRUNNLAG OG METODE FOR ANALYSE AV AVVIK MELLOM SKATTEETATENS FORMUESGRUNNLAG OG MARKEDSVERDI</b> .....	<b>30</b>
6.1 METODE .....	30
6.2 DATAGRUNNLAG .....	30
<b>KAPITTEL 7 OSLO OG BERGEN: ANALYSE OG TOLKNING</b> .....	<b>32</b>
<b>KAPITTEL 8 DRØFTING AV SVAKHETER VED MODELLEN</b> .....	<b>36</b>
8.1 UTELATTE VARIABLER .....	36
8.2 UFULLSTENDIG DATAGRUNNLAG.....	37
<b>KAPITTEL 9 ALTERNATIVE TAKSERINGSMETODER</b> .....	<b>38</b>
9.1 KOMMUNAL TAKSERING.....	38
9.2 FORSLAG TIL NY VERDSETTELSESFORM .....	40
<b>11. KONKLUSJON</b> .....	<b>42</b>
<b>BIBLIOGRAFI</b> .....	<b>43</b>

## Innledning

Eiendomsskatt er valgfritt for kommunene å innføre, med lovfestede retningslinjer beskrevet i Eiendomsskatteloven. Ved innkreving av eiendomsskatt kan kommunene anvende ulike metoder for å verdsette eiendommene, altså for å fastsette eiendomsskattegrunlaget. Uavhengig av hvilken metode som anvendes stilles det fra skatteyterne høye krav om at det anvendes presise takseringsmetoder for å sikre at beskatningen skjer på like premisser. Dette krever imidlertid at én forutsetning må være oppfylt: Takstverdien tilhørende en bolig må reflektere den reelle markedsverdien, før eventuelle fradrag innregnes og skatten fastsettes. Dersom denne forutsetningen ikke oppfylles vil det tilfalle en skatterabatt for skattytere med underestimerte boligverdier.

Eiendomsskatten har vært mye diskutert i media, og er en hyppig gjenganger i den politiske debatten i Norge. Med dagens ordning opplever mange skattytere urimelige forskjeller i beregningsgrunnlagene, hvilket ofte har vært kjernen i debatten.

Artikler vi har lest i forkant av arbeidet med denne avhandlingen har antydnet skjevheter i beregningene, som ledet oss til å studere temaet nærmere. Debatten synes ofte å omhandle eiendomsskatteforskjeller i Oslo, en kommune som anvender Skatteetatens formuesgrunnlag for verdsettelse av boligene. Det ble i 2009 innført en ny metode for estimering av markedsbaserte verdier for boligeiendom for formuesskatteformål (Oslo Economics, 2017, s.5). Vi ønsker å vurdere i hvilken grad Skatteetatens formuesgrunnlag evner å beregne korrekt boligverdi for et utvalg dyre boliger. For å kunne avdekke eventuelle skjevheter, eller urettmessige skatterabatter, skal vi ta utgangspunkt i et utvalg boliger og nærmere på forholdet mellom deres reelle markedsverdi og verdsettelsesmetodens (Skatteetatens formuesgrunnlag) beregnede boligverdi.

I den forbindelse vil det antakelig være relevant å vurdere hvilke faktorer som svekker modellens evne til å estimere presise boligverdier, samt undersøke om det eksisterer noen metoder eller verktøy som kan anvendes for å gjøre estimatene mer presise.

## Problemstilling

Vi ønsker i denne oppgaven å undersøke om eiendomsskatten på bolig i Oslo og Bergen kommune beregnes rettferdig mellom innbyggerne innad i kommunene, eller om det forekommer systematiske avvik som medfører at skatterabatter tilfaller enkelte skattytere. I forlengelsen av dette er vår hypotese at dyre boliger opplever en verdsettelsesrabatt, som resulterer i skattefavorisering til disse skattyterne.

## Kapittel 1 Introduksjonskapittel

For å definere oppgavens ytre rammer vil introduksjonskapittelet forklare hvilke avgrensninger som er gjort av hensyn til kvaliteten på studiet. Fagterminologien tilknyttet skatt er presis og spesifikk. For at denne avhandlingen skal ha et tilsvarende presisjonsnivå virker det hensiktsmessig å gi leseren en innføring i relevante begreper.

### 1.1 Avgrensning

Avhandlingen avgrenses til å omfatte to kommuner som anvender Skatteetatens formuesgrunnlag som verdsettelsesmetode, Norges to mest folkerike kommuner, Oslo og Bergen (SSB, 2019). Videre har vi valgt å fokusere på primærboliger av hensyn til oppgavens omfang. På bakgrunn av valget om å analysere og vurdere Skatteetatens formuesgrunnlag som verdsettelsesmetode, vil kommunal taksering kun introduseres i korte trekk samt vurderes som en alternativ dersom systematiske avvik avdekkes.

En viktig årsak til at vi skal fokusere på Skatteetatens formuesgrunnlag at denne har blitt foreslått av Finansdepartementet som obligatorisk verdsettelsesmetode ved innkreving av eiendomsskatt (Finansdepartementet, 2018, s.198). Modellens eventuelle verdsettelsesproblemer i Oslo og Bergen, antar vi vil være overførbare til andre kommuner. Dette leder oss til å tro at oppsiktsvekkende funn i analysen kan peke på om dette er en modell som ikke er moden for obligatorisk, nasjonal implementering.

For kommunene som anvender Skatteetatens formuesgrunnlag for eiendomsskatteberegning, vil eventuelle skatterabatter få forsterket effekt grunnet utslag i både eiendomsskatt- og formuesskattegrunnlaget. Med dette til grunn vil oppgaven også kort ta for seg formuesskatten, og se hvordan verdsettelsesrabatt har skatteformildende effekter på begge skattetyper.

Om oppgaven avdekker signifikante verdsettelsesproblemer vil oppgaven foreslå tilpasninger for å øke modellens presisjon, eller vurdere andre verdsettelsesmetoder.

## 1.2 Definisjonsavklaring

Skatteetatens spesifikke faguttrykk og referanser anvendes hyppig i avhandlingen og det er derfor hensiktsmessig med en forklaring av de mest anvendte begrepene.

*Reell markedsverdi* anvendes som uttrykk for den faktiske markedsverdien av en bolig. Dette er som regel boligverdien i fritt salg på åpent marked.

*Boligverdi* er den takserte verdien til en bolig. Boligverdien skal gjenspeile den reelle markedsverdien.

*Verdsettelsesrabatt* betyr reduksjon i eiendomsskattegrunnlaget, som er den takserte verdien. Enkelte verdsettelsesrabatter er lovfestet, mens andre er valgfrie, for å redusere eiendomsskattegrunnlaget. Verdsettelsesrabatter kan også oppstå som følge av at verdsettelsesmodellen eksempelvis ikke fanger opp prisdrivende faktorer, og med det for lave eiendomsskattegrunnlag. Dette vil i så fall være urettmessige beregningsavvik, som er hva denne oppgaven vil undersøke.

*Formuesverdi*, tidligere kjent som ligningsverdi, er verdien av boligen som inngår ved beregning av formuesskatt. Formuesverdien utgjør en gitt prosentandel av antatt markedsverdi på boligen. Procentsatsen som benyttes ved beregning av formuesskattebidraget avhenger av boligens klassifisering som primær-, sekundær- eller fritidsbolig. Alle eiendommer har en beregnet formuesverdi, listet i Skatteetatens formuesgrunnlag (SSB, 2019).

*Skatteetatens formuesgrunnlag* blir beregnet ved anvendelse av SSBs statistikk for områdepriser og boligens registrerte areal. Fastsatt kvadratmeterpris for området multipliseres med boligens p-rom for å finne boligverdien (Oslo Economics, 2017, s. 12). Formuesgrunnlaget til boligen er gitt ved beregnet boligverdi multiplisert med faktor for primær-, sekundær-, og fritidsbolig. Den forhåndsbestemte satsen som boligverdien multipliseres med for å finne formuesverdien kalles verdsettelsesrabatt.

*Kommunal taksering* er den andre takseringsformen for utskriving av eiendomsskatt, hvilket innebærer at kommunen selv fastsetter boligverdien. Denne takseringsformen gjennomføres i 75 prosent av kommunene som praktiserer eiendomsskatt. Boligverdien bestemmes ved å



kombinere fakta om eiendommen og vurderinger som gjøres ved befaring fra kommunale eller innleide takstmenn (Oslo Economics, 2017, s. 12).

Ved kommunal taksering påvirkes ikke formuesgrunnlaget som allerede eksisterer for boligen i Skatteetatens database, noe som betyr at kommunal taksering kun bestemmer en bolig sitt eiendomsskattegrunnlag.

*Reduksjonsfaktor* er en faktor som boligverdien reduseres med, altså en sikkerhetsmargin. Denne er obligatorisk ved bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag (Huseiernes Landsforbund, 2020). Fra og med 2020 ble det innført en obligatorisk reduksjonsfaktor på minimum 30 prosent. “Kommunene står fritt til å velge en høyere reduksjonsfaktor enn dette”, (Huseiernes Landsforbund, 2020). Bestemmelsen reduserer eiendomsskattegrunnlaget med minimum 30 prosent, før eventuelle andre fradrag tas høyde for. Bestemmelsen gjelder for alle kommuner som utskriver eiendomsskatt, uavhengig av takseringsmetode (Endringslov til eieendomsskattelova, 2018, § 8 A-2 første ledd annet punktum).

*Bunnfradraget* er valgfritt for kommunene. Ved innføring av gitt kommunalt bunnfradrag, trekkes den angitte summen fra boligverdien (Eieendomsskattelova, 2019, § 11 andre ledd).

*Eieendomsskattesats* bestemmes også av kommunestyret, men er lovfestet til å ligge i intervallet 1 til 5 promille innenfor et bestemt intervall (Eieendomsskattelova, 2019, § 11 første ledd, andre punktum).

## Kapittel 2 Den norske eiendomsskatten

Kapittelets formål er å gi en generell innføring i eiendomsskattens historie, tilhørende argumenter og moderne utvikling. Det historiske aspektet ved eiendomsskatten peker på den tidligere betydningen skatten har hatt for kommunene. Eiendomsskattens historie leder oppgaven videre til argumenter for og i mot eiendomsskatt. Argumenter tilknyttet eiendomsskatt er interessant å kartlegge for å belyse hvorfor skatteformen har bestått og er omdiskutert. Kapittelet avsluttes med en presentasjon av eiendomsskattens utvikling i moderne tid og hvilke drivere som påvirker skatteinntekten.

### 2.1 Historisk utvikling

#### **Inntil 1882**

Eiendomsskatten kan spores tilbake til de eldste jordebøkene som er funnet, og daterer seg tilbake til 1100-tallet (jordebok, 2017). Jordebøkene ble i 1665 avløst av en landsomfattende skattematrikkel for fast eiendom. Matrikkelen var gjeldende fram til en ny matrikkel ble opprettet av skattevesenet i 1818. Den nye skattereformen, og skattematrikkelen, ble satt i kraft i 1836. Hensikten til den nyutviklede matrikkelen var å vurdere og sammenligne eiendommens verdi. (NOU 1996: 20, 1996, s.12).

Fordelingen av inntektsskatt og eiendomsskatt var ikke fastsatt ved lovbestemmelse, men skulle bli innkrevd dersom bykommunens utgifter ikke ble dekket ved andre inntekter. Enkelte særlover var gjeldene for enkelte byer, men én fordeling antas å ha vært lik for mange byer. Fordelingen kan leses i et reskript, altså en bestemmelse befaling utgått fra statssjef eller høyere myndighet (Berg, 2018), fra 1735 for Kristiania. Bestemmelsen sier at skatt på fast eiendom og inntektsskatt skulle fordeles likt. Beregningen av eiendomsskatten var noe forskjellig, der den hyppigst benyttede praksis var å ta utgangspunkt i forsikringsverdien på eiendommen. (NOU 1996: 20, 1996, s.12)

Eiendomsskatten ble lovpålagt, og konkretisert i 1863. Loven fastslo at alle grunneiendommer skulle bli verdsatt på nytt, og det fulgte at eiendomsskatten skulle tilsi inntektsskatten.

På det daværende tidspunkt var eiendomsskatt den viktigste inntektskilden for kommunene. Tall fra 1880 viser at eiendomsskatten i landkommunene utgjorde den 51 prosent av skatteinntektene og 29 prosent av skatteinntektene i bykommunene (NOU 1996: 20, 1996, s.12).

### **Perioden 1882-1911**

I en skattereform fra 1882 ble det fastslått å øke inntekts- og formuesskatt, som et resultat av vekst i offentlige utgifter. Eiendomsskatten, som heretter ikke utgjorde en like stor andel av skatteinntektene ble besluttet at den fortsatt skulle beregnes ved bruk av eksisterende matrikkelmetode (NOU 1996: 20, 1996, s.12).

I 1900 utgjorde eiendomsskatten 10 prosent av skatteinntektene for landkommunene og 15 prosent for bykommunene (NOU 1996: 20, 1996, s.12).

Sammenlignet med tallene fra 1880, ser vi store endringer i fordelingen av skatt. Dette kan altså tilskrives de økte inntekts- og formuesskattene, men eiendomsskatten mistet i denne perioden statusen som den viktigste inntektskilden for kommunene.

### **Perioden 1911-1975**

I 1911 kom det en ny skattelov for land og by. Den nye skattereformen medførte at eiendomsskatten skulle bli valgfri for kommunestyrene i de landlige kommunene, mens det skulle være obligatorisk eiendomsskatt i bykommunene. Til 1963 var eiendomsskattesatsen i landkommunene mellom null til fire promille. I 1963 ble det fattet beslutning om å endre intervallet til null til ni promille på landsbasis, med særregler gjeldende for bykommunene hvor satsen ble satt til intervallet 2 til 7 promille (NOU 1996: 20, 1996, s.13).

Byskattelovens § 4 slo fast at matrikkelsystemet skulle avvikles til fordel for en regelmessig taksering, hvert tiende år. Endringen medførte at verdiendringer på boliger kunne fanges opp med regelmessige mellomrom (NOU 1996: 20, 1996, s.13).

## 2.2 Argumenter til eiendomsskatten

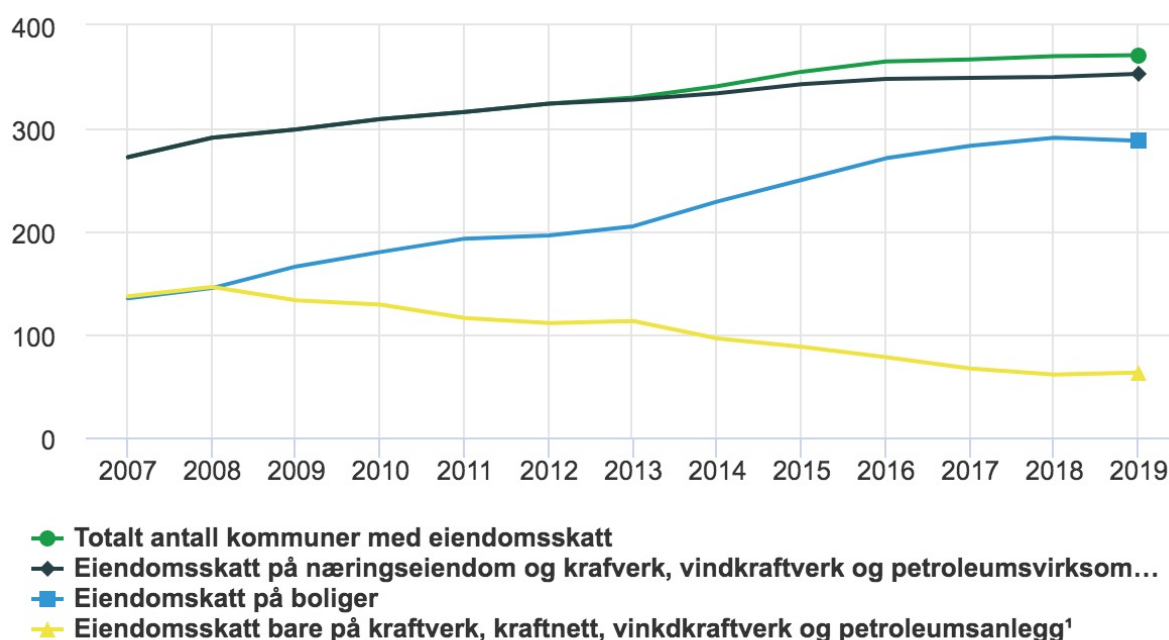
Eiendomsskatteloven vi har i dag har ble utarbeidet i 1975. Finansdepartementet konkluderte med at eiendomsskatten, som historisk har vært en av de viktigste inntektskildene til kommunene, skulle videreføres. Begrunnelsen for Finansdepartementets beslutning hadde sin falt ned på tre hovedargumenter (NOU 1996: 20, 1996, s. 44-45):

1. **Skatt på urealisert verdiøkning:** Eiendomsskatten skulle fange opp urealisert verdiøkning på fast eiendom, hvilket i praksis betyr at eiendomsskatten opptrer som en inntektsskatt.
2. **Fremme bedre ressursutnyttelse:** Skatteinntektene fra eiendomsskatt skulle fremme bedre ressursutnyttelse, med mål om å gi incentiver til best mulig tomteutnyttelse grunnet mangel på tomteområder.
3. **Kompensere offentlige utgifter knyttet til fast eiendom:** Kompensasjon for offentlige utgifter som øker eiendomsverdien, eksempelvis vann, avløp og oppgraderinger på gateplan.

”Ny lov om eiendomsskatt” ble i 1996 presentert etter utarbeidelse fra et utvalg oppnevnt av Finans- og tolldepartementet. Utvalgets mandat var kartlegge problemstillinger ved gjeldende lovgivning, samt vurdere behovet for endringer (NOU 1996: 20, 1996, s.3). Det ble i utarbeidelsen lagt stor vekt på at den kommunale eiendomsskatten gir en tett kobling mellom betalt skatt og tjenestene kommunen tilbyr. Eiendomsskatten var tilbake i tiden en relativt sett en mer tungtveiende skatt, sammenlignet med andre skatter, slik beskrevet i kapittel 2.1. Allikevel er det viktig å påpeke at det i dag inndrives i overkant av 7 milliarder kroner i skattebidrag fra eiendom (se kapittel 2.4). Inntekten bidrar til finansiering av kommunale tjenester i kommunene som har innført denne valgfrie skattetypen. Argumentet fremlagt av utvalget som utarbeidet loven virker derfor svært rimelig, ettersom dette er en potensiell inntektskilde for de kommunene som er avhengig av å inndrive eiendomsskatten for å bedre tjenestetilbudet.

### 2.3 Utvikling i moderne tid

I 2007 var det 135 kommuner med eiendomsskatt på bolig, men vi ser at dette steg jevnt frem til 2018-2019. I 2019 var det i følge Bredeli (2019) 288 kommuner med eiendomsskatt på bolig. “Nye tall fra Statistisk sentralbyrå viser at 247 kommuner i Norge har eiendomsskatt. Dette er færre kommuner enn i fjor, men det skyldes først og fremst den store kommunesammenslåingen fra nyttår 2020.” (Pihl, 2020). Vi kjenner ikke til effektene kommunesammenslåinger og ikrafttredelse av nye lover vil ha for eiendomsskatteåret 2020, men det er rimelig å anta at skatteinntektene vil reduseres.

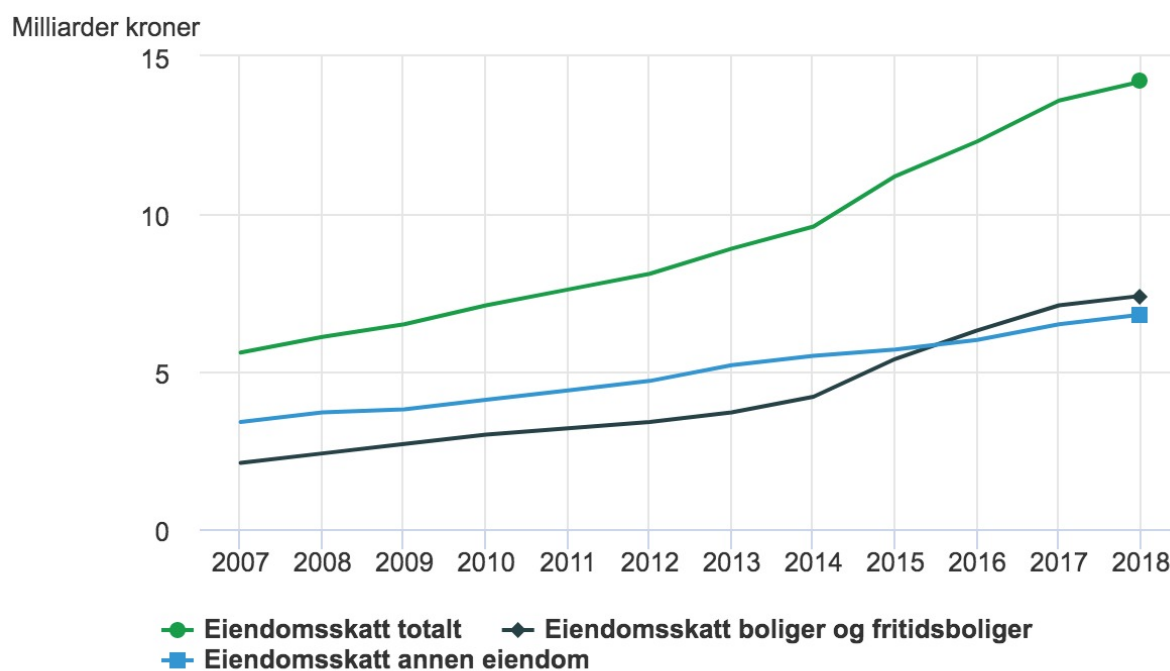


Figur 1: Utvikling i antall kommuner med eiendomsskatt, 2007-2019 (SSB, 2019).

Veksten som stammer fra at flere kommuner tilslutter seg eiendomsbeskatning har i de senere år blitt nøytralisert gjennom at flere kommuner har valgt å kutte ut skatten. Fallet fra 2018 til 2019 i antall kommuner med eiendomsskatt på bolig, skyldes at tre nye kommuner har innført skatten samtidig som seks kommuner har sluttet å beskatte bolig og fritidseiendom (Bredeli, 2019).

Ifølge SSBs statistikk ble det i 2018 innkrevet 7,446 mrd kroner i skatt på bolig og fritidseiendom (SSB, 2019). Veksten har vist seg å være avtakende, noe som er naturlig ettersom veksten i antall kommuner som innfører skatten har avtatt. Samlet økte

eiendomsskatteinntektene med 4 prosent fra 2017 til 2018, hvilket er en markant stagning fra perioden 2015-2017 da den årlige økningen var mellom 10 og 16 prosent (Bredeli, 2019).



Figur 2: Utvikling i utskrevet samlet eiendomsskatt, 2007-2019 (SSB, 2019)

Eiendomsskatteinntekten fra boliger vil reduseres dersom kommunene reduserer skattesatsen, øker bunnfradraget eller innfører midlertidige fritaksordninger for nye boliger.

Ifølge Bredeli (2019) forklarer slike endringer i liten grad den avtakende veksten i skatteinntektene fra eiendomsskatten mellom 2017 og 2018. Slike justeringer skjer ofte i forbindelse med retakseringer, men isolert sett ville ført forholdet mellom retaksering og de skattelettene tiltakene ført til en kraftig økning i eiendomsskatten.

Ved å implementere flere av de skattelettene tiltakene vil skattetrykket jevnes ut, hvilket har skjedd siden 2017. Det vites imidlertid at slike tiltak også har blitt foretatt i perioden 2014-2017 da eiendomsskatteinntektene økte relativt mye (Bredeli, 2019).

## 2.4 Rettferdig skatteberegning

Før vi ser på forholdene knyttet til skatteberegninger i Oslo og Bergen virker det hensiktsmessig å vurdere og definere *en rettferdig eiendomsskatt*. Dette er sentralt i oppgavens problemstilling, og kan i enkelte sammenhenger være gjenstand for subjektive holdninger - for eksempel farget av politiske meninger. Det synes derfor viktig og riktig at rettferdig beregning av eiendomsskatt defineres med en objektiv tilnærming.

I Norge har vi et progressivt inntektsskattesystem (Skateetaten, u.d), der regjeringens mål for skattepolitikken å sikre fellesskapet inntekter og bidra til en rettferdig fordeling av midlene (Finansdepartementet, 2018, s.43).

Formuesskatten er fastsatt ved et innslagspunkt uten progressivitet. For begge disse skattene er den politiske ideologien at kapitalsterke personer skal bidra større skatteinntekter for å sikre god samfunnsøkonomisk omfordeling. En rapport utarbeidet av fra 2019 peker på at omfordelingen ikke nødvendigvis har blitt bedre med dagens skattereform, men det endrer ikke grunnsynet om inntekts- og formuesskattens omfordelende effekter (Lian, Nesbakken, et.al., 2019, s. 4).

Beregning av merverdiavgift og eiendomsskatt skjer gjennom fastsatte satser, hvilket betyr at en skatteyter som har et høyt forbruk eller en dyr bolig implisitt skal ha et større skattebidrag. Hva enkelte mener er urettferdige effekter, slik som i eksempelet, berører i så måte ikke hva som definerer en rettferdig eiendomsskatt.

*Slik vi ser det kan "like premisser" for eiendomsskatt enkelt kan defineres ved at det er den reelle markedsverdien til en bolig som ligger til grunn for eiendomsskatteberegningen.*

## Kapittel 3 Verdsettelsesmodellen

Grunnlaget for eiendomsskatten er takseringsgrunnlaget på eiendommen, jfr. eiendomsskatteloven § 8. Hver enkelt kommune står fritt til å velge selv hvorvidt de ønsker å benytte seg av Skatteetatens formuesgrunnlag eller taksere boligeiendom selv som verdigrunnlag for eiendomsskatten, jfr. eiendomsskatteloven § 8. I 2019 hadde 288 av kommunene innført eiendomsskatt på boliger, hvorav 72 av disse kommunene benyttet Skatteetatens formuesgrunnlag som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt (SSB, 2019). Etter kommunesammenslåingen har antallet kommuner med eiendomsskatt sunket til 247 (Pihl, 2020).

På bakgrunn av oppgavens problemstilling, vil den følgende fremstillingen fokusere på Skatteetatens formuesgrunnlag som takseringsmetode ved utskriving av eiendomsskatt.

### 3.1 Skatteetatens formuesgrunnlag

I forbindelse med utskriving av formueskatt på fast eiendom fastsetter Skatteetaten en formuesverdi på boligen. Det ble i 2009 innført en ny metode for estimering av markedsbaserte verdier for boligeiendom for formuesskatteformål (Innst. 4 L, 2009–2010). Inntil endringen ble formuesverdien beregnet med utgangspunkt i kostpris ved oppføring, og videre justert for generelle prosentvise justeringer. Manglende oppjustering av formuesverdier, kombinert med sterk boligprisvekst over flere år, medførte markante variasjoner mellom ligningsverdier (formuesverdier) og reelle markedsverdier (Prop. 1 S, 2009–2010). Som følge av dette var det behov for et bedre verdsettelsessystem for beregning av formueskatt på eiendom, som skulle være sterkere koblet til den underliggende markedsutviklingen. Dette resulterte i en ny verdsettelsesmodell for boligeiendom som bedre reflekterer de reelle markedsverdiene.

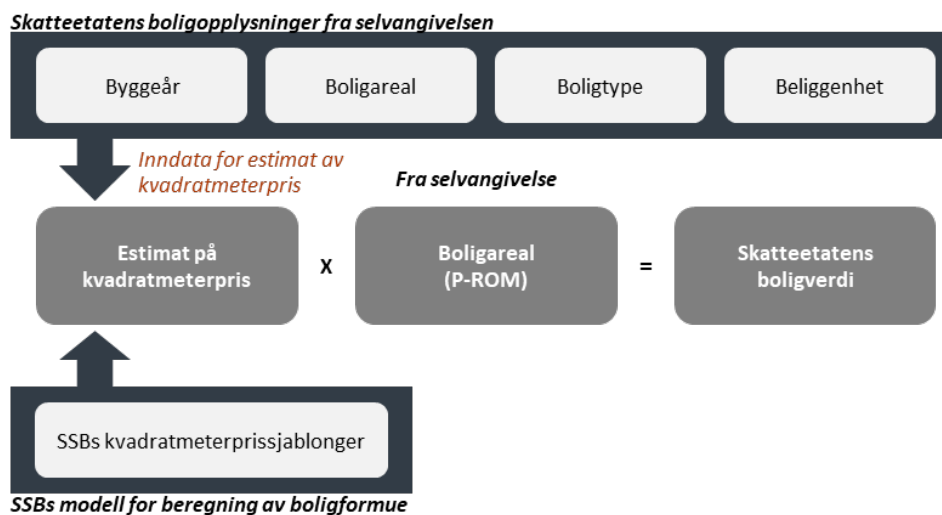
På bakgrunn av modellforbedringen ble det i 2014 mulig for kommunene å benytte Skatteetatens formuesgrunnlag som verdigrunnlag for utskriving av eiendomsskatt, jfr. eiendomsskatteloven § 8 og Prop 1 LS 2012–2013). I skatteloven § 4 følger det at alle eiendommer som skatteetaten definerer som boligeiendom skal være tilordnet et formuesgrunnlag. Dette omfatter imidlertid ikke øvrige eiendommer, som fritidsboliger og



næringsbygg, hvor kommunal taksering er obligatorisk. I tilfeller hvor det mangler formuesgrunnlag, må også kommunal taksering gjennomføres.

Skatteetaten fastsetter verdi på boligeiendom med utgangspunkt i en estimeringsmodell utviklet av Statistisk Sentralbyrå (SSB, 2019). Denne beregnede verdien defineres som «boligverdi», og er et anslag på markedsverdien av boligeiendommen (SSB, 2019). For å hindre feilaktig utskrivning av eiendomsskatt, som følge av for høy beregnet boligverdi relativt til reell markedsverdi, er det innført en obligatorisk reduksjonsfaktor på 0,7. Kommunene står likevel fritt til å benytte høyere reduksjonsfaktor (Prop. 1 LS 2019–2020). Figur 3 illustrerer hvordan Skatteetaten takserer boligverdier. I beregningen av boligverdien tas det hovedsakelig hensyn til følgende faktorer:

- Boligtype (enebolig, småhus eller leilighet)
- Areal (P-rom)
- Alder (oppføringsår)
- Geografisk beliggenhet (prissone og grad av tettstedsbebyggelse)



Figur 3: Beregning av Skatteetatens boligverdi

Figur 3 illustrerer hvordan Skatteetaten går frem for å beregne boligverdien. Ved denne beregningen tar Skatteetaten utgangspunkt i en kvadratmeterprissjablong som SSB estimerer hvert år basert på boligprisstatistikk for omsatte boliger på markedsplasse Finn.no. Kvadratmeterprisen gir uttrykk for en anslått markedsverdi per kvadratmeter. For hver region

og boligtype (enebolig, småhus eller leilighet) beregner SSB en kvadratmeterpris som avhenger av alder, areal, prisutvikling, grad av tett bebyggelse, og prissone (se nærmere beskrivelse av modellen i kapittel 5.1.1)

På bakgrunn av SSB sine estimerte parametere og boligopplysninger fra selvangivelsen, beregner Skatteetaten et estimat på kvadratmeterpris for hver enkelt bolig. Boligverdien blir deretter beregnet som produktet av den estimerte kvadratmeterprisen og oppgitt boligareal fra selvangivelsen for den aktuelle boligen.

Det er imidlertid en rekke forhold som ikke fanges opp av SSBs estimeringsmodell. Sekundære rom (S-rom) omfattes ikke av arealbegrepet (SSB, 2019, s. 6), hvilket betyr at den beregnede boligverdien ikke påvirkes av areal til garasje, kjellerrom, uinnredet loft, boder og oppbevaringsrom. I tillegg tas det ikke eksplisitt hensyn til individuelle egenskaper ved eiendommen i beregningen av boligverdien. Dette kan eksempelvis være utsikt, tomtestørrelse, etasje, innvendig standard, eller båtplass, hvilket kan påvirke eiendomsverdier i stor grad.

### 3.1.1 SSBs estimeringsmodell

SSB estimerer ulike kvadratmeterprissjablonger som er utgangspunktet for Skatteetatens formuesgrunnlag, hvilket hovedsakelig baserer seg på fire kjennetegn ved boligen (SSB, 2019, s. 6). Dette gjøres ved hjelp av regresjonsanalyser som forklarer sammenhengen mellom boligverdi og kjennetegn ved den enkelte boligen (SSB, 2019, s. 6). Datagrunnlaget i modellen er basert på boligomsetninger fra markedsplassen Finn.no over en tiårsperiode, hvilket utgjør om lag 70 prosent av boligomsetningene i fritt salg (SSB, 2019, s. 6)

Beregningene foretas adskilt for hver kombinasjon av region og boligtype, hvilket totalt utgjør 43 ulike regresjoner. Disse regresjonene er fordelt over 21 regioner for enebolig, 11 regioner for småhus og 11 regioner for leiligheter. Hver region kan bestå av ulike prissoner representert ved bydeler, kommuner, eller grupperinger av disse (SSB, 2019, s. 6). For at modellen skal fungere optimalt, er det nødvendig med et tilstrekkelig datagrunnlag, herunder boligomsetninger. Ettersom antall boligomsetninger er større i områder som Oslo og Bergen, har dette gjort det mulig å lage separate prissoner innenfor byene. Videre estimeres sammenhengen mellom boligverdi og boligens karakteristikk med utgangspunkt i en

logaritmisk funksjonsform, hvilket reduserer sårbarheten for ekstremobservasjoner i beregningene. For hver boligtype og region estimeres følgende funksjon:

$$(1) \ln \text{kvadratmeterpris} = \text{konst} + b_1 \times \ln(P_{\text{rom}}) + b_2(\text{prissone}_s) + b_3(\text{alder}_g) + b_4(\text{tskode}_t) + b_5(\text{år}_t) + \text{korreksjon}$$

Ved å omformulere funksjon (1), kan man beregne boligverdier direkte ved hjelp av følgende formel:

$$(2) B = \exp(\text{konst} + \text{korreksjon}) \times P_{\text{rom}}^{(1+b_1)} \times \exp(b_2(\text{prissone}_s) + b_3(\text{alder}_g) + b_4(\text{ts\_kode}_t))$$

Hvor symbolene i (2) representerer følgende:

- **B** er boligverdien som beregnes
- **konst** er et fast tall i hvert beregningsområde
- **korreksjon** er et fast tall i hvert beregningsområde
- **b<sub>1</sub>** er koeffisienten som viser betydningen av størrelsen på boligens P-ROM
- **P\_rom** er boligens areal for primære rom (P-ROM)
- **b<sub>2</sub>** er koeffisienten som viser betydningen av hvilken prissone boligen ligger i
- **prissone<sub>s</sub>** er en klassifiseringsvariabel som viser hvilken prissone boligen ligger i, og varierer fra 2 til 12. Prissonen sammenlignes med prissone 1 som tilordnes verdien 0
- **b<sub>3</sub>** er koeffisienten som viser betydningen av hvilken aldersgruppe boligen tilhører
- **alder<sub>g</sub>** er en klassifiseringsvariabel som viser hvilken aldersgruppe boligen tilhører, og varierer fra 2 til 4. Aldersgruppen sammenlignes med aldersgruppe 1 (inntil 10 år) som tilordnes verdien 0
- **b<sub>4</sub>** er koeffisienten som viser betydningen av at boligen ligger i et tettsted
- **ts\_kode** er en klassifiseringsvariabel som viser om boligen ligger i et tettsted eller ikke. Ts\_kode varierer mellom 2 til 7 avhengig

I det følgende vil det gis en nærmere beskrivelse av forklaringsvariablene i SSB sin estimeringsmodell. Avslutningsvis vil det gis et eksempel for hvordan boligverdien beregnes.

## Boligtype

SSB skiller mellom tre boligtyper, herunder enebolig, småhus og leilighet.

Enebolig defineres som boligbygg beregnet for en husholdning, og dette vil typisk være frittstående hus og villaer (SSB, 2019). Ettersom majoriteten av eiendomsmassen i Norge består av eneboliger (SSB, 2019) medfører det et større antall regresjoner (og regioner) for denne boligtypen i SSB sin estimeringsmodell.

Småhus defineres som boliger som er fysisk bundet sammen ved at det er minimum en felles vegg, eventuelt felles gulv eller tak med naboboligen. I tillegg regnes eneboliger i rekke eller kjede som småhus.

Leilighet er en boenhet i bygning bestående av minimum to etasjer, tre boenheter og felles inngang. Dette vil typisk være blokkleiligheter og terrasseleiligheter.

### **Byggeår**

Alder refererer til året boligen ble oppført. Rehabilitering, oppussing og påbygning påvirker ikke variabelen. SSB inndeler boligtypene etter fire aldersgrupper, da en slik inndeling gir best forklaringskraft i modellen:

1. Inntil 10 år
2. 10-19 år
3. 20-34 år
4. Over 34 år

### **Boligareal**

SSB benytter arealet i form av primære rom i sin beregningsmodell. Dette er det samlede bruksarealet innenfor boligens vegger ekskludert boder, tekniske rom, garasje, felles trapperom og lignende.

### **Grad av tettbebyggelse**

Modellen tar hensyn til hvorvidt boligen ligger i tett- eller spredtbebygget strøk. Tettstedene er gruppert i 6 intervaller rangert etter antall innbyggere (1=200-499, 2=500-999, 3=1.000-1 999, 4=2.000-19.999, 5=20.000-99.000, og 6=100.000 og over).

### **Prisutvikling**

I modellen er det inkludert års-dummyer for å ta hensyn til prisutvikling over tid.

## Prissoner

Innenfor hver region tas det hensyn til prissone ettersom det kan være stor variasjon i markedspriser på boliger innenfor samme region. Modellen tar høyde for denne variasjonen ved å estimere gjennomsnittspriser for ulike prissoner. En prissone kan være tilknyttet en bydel, en kommune eller grupperinger av disse. Basert på analyser av omsetningsdata finner man gjennomsnittsprisen for boligeiendommer i det dyreste området, og setter det tilhørende sonenummeret til 1. Høyere sonenummer indikerer lavere gjennomsnittspriser for vedkommende prissone,

Følgende eksempel illustrerer hvordan boligverdien B beregnes for en leilighet i Oslo der arealet (P-ROM) er lik 360 kvm, boligen ligger i bydelen og prissonen Frogner og ble bygd i 1850. Da tilhører boligen aldersgruppe 4 (over 34 år), og ligger i prissone 1. For leiligheter i Oslo gjelder følgende regresjon (avrundet til en desimal):

$$B = \exp(12.6 + 0.01) \times P\_rom^{(1+b_1)} \times \exp(b_2(\text{prissone}_s) + b_3(\text{alder}_g))$$

Verdiene fra vårt eksempel gir følgende resultater:

$$\text{konst} = 12,6, \text{korreksjon} = 0,01, \text{areal} = -0,26, \text{sone1} = \text{referanse}, \text{alder4} = -0,15$$

$$B = \exp(12,6+0.01) \times (360^{(1-0.26)}) \times \exp(-0,15)$$

$$=20.089.683,6$$

## Kapittel 4 Verdsettelsesmetodens implikasjoner for formuesskatten

Verdsettelsesmetoden som benyttes for beregning av formuesskatt, er den samme som anvendes i kommuner som utskriver eiendomsskatt med Skatteetatens formuesgrunnlag. Dette har sin opprinnelse i at Skatteetatens formuesgrunnlag ble etablert for å beregne bidraget bolig hadde til formuesbeskatning, og slik står det seg fortsatt. Kapittelet innledes med en kort gjennomgang av formuesskatten. Av relevans til oppgavens problemstilling, vil det eksemplifiseres hvilke skatterabatter som kan tilkomme en formuesskattepliktig skatteyter ved gal verdsettelse av bolig.

### 4.1 Bakgrunn

Formuesskatt beregnes på bakgrunn av skattyters nettoformue. Ved beregning inngår eiendeler som bolig, bankinnskudd, aksjer og aksjefond. Deretter trekkes gjelden fra, for å finne nettoformuen som utgjør formuesskattegrunnlaget (Christensen, 2017).

I Norge tilhører alle personlige skatteyttere ”Skatteklasser 1”, som innebærer at formuesskatten har et innslagspunkt på 1,5 millioner kroner. Formuesskattesatsen er per 2020 satt til 0,85 prosent, som i praksis betyr at for hver krone overskytende innslagspunktet formuesbeskattes 0,85 øre. Formuesskatteinntektene fordeler seg henholdsvis 0,7 prosent til kommune og resterende 0,15 prosent til stat (Skatteetaten, 2020).

### 4.2 Formuesskatt på bolig

Alle personer som er skattepliktige til Norge får beregnet formuesverdien på bolig. I forrige kapittel ble det gjennomgått hvordan boligverdien beregnes. Med denne verdsettelsen til grunn bestemmes boligens formuesverdi ut i fra om den klassifiseres som primær-, sekundær- eller fritidsbolig (Skatteetaten, 2019). Ved beregning av nettoformue inngår 25 prosent av primærboligens beregnede boligverdi, og for sekundærbolig medregnes 90 prosent (skatteloven, 2019, § 4 – 10 andre ledd).

For fritidseiendom, typisk hytter og sommerhus, tillegges 30 prosent av boligverdien skatteytters nettoformue. Ved oppføring av ny hytte blir formuesverdien satt til 30 prosent av tomte- og byggekostnad (Skatteetaten, u.d.).

### 4.3 Forholdet mellom eiendomsskatt og formuesskatt

Upresis verdsettelse, til fordel for skattyter, vil ha forsterket effekt i kommuner som utskriver eiendomsskatt på bakgrunn av Skatteetatens formuesgrunnlag. I slike tilfeller vil både eiendomsskatte- og formuesskattegrunnlaget reduseres. Den samlede effekten av reduksjonen er en vesentlig skatterabatt.

Vi har i figurene under beregnet hvor stor skatterabatt som følger av henholdsvis 30- (middels), 50- (stor) og 70 prosent (ekstrem) verdsettelsesrabatt. I eksemplene forutsetter vi primærbolig i Oslo og Bergen med en reell markedsverdi på henholdsvis 50 MNOK og 20 MNOK.

Tilfeller med ekstrem verdsettelsesrabatt på 70 prosent vil kunne forekomme i virkeligheten (se kap 8), hvilket legitimerer dette som et eksempel. Videre forutsetter vi at skattyter er formuesskattepliktig, siden eksempelet ser på den samlede skattereduksjonen.

Primærbolig, Oslo. Markedsverdi 50 mill						
	Ingen rabatt (referanseverdi)	Middels rabatt	Stor rabatt	Ekstrem rabatt	Eiendomsskatteberegning Oslo	
Markedsverdi	50000000	50000000	50000000	50000000	Reduksjonsfaktor	0,7
Verdsettelsesrabatt i %	0 %	30 %	50 %	70 %	Bunnfradrag	4000000
Verdsettelsesrabatt i kr	0	15000000	25000000	35000000	Eiendomsskattesats	0,003
Formuesskattegrunnlag bolig	50000000	35000000	25000000	15000000		
Primærbolig	25 %	25 %	25 %	25 %		
Formuesskattegrunnlag	12500000	8750000	6250000	3750000		
Formuesskatt i %	0,85 %	0,85 %	0,85 %	0,85 %		
Formuesskatt på bolig i kr	106250	74375	53125	31875		
Formuesskatterabatt i kr	0	31875	53125	74375		
Eiendomsskatt	93000	61500	40500	19500		
Eiendomsskatterabatt	0	31500	52500	73500		
Samlet skatterabatt	0	63375	105625	147875		

Figur 4: Formues- og eiendomsskatterabatt ved verdsettelsesrabatt for en primærbolig i Oslo med reell markedsverdi 50 mill. kr

Som det fremgår av figur 4 og 5, så får verdsettelsesrabatten store konsekvenser for både beregningen av formues- og eiendomsskatt. Samlet får verdsettelsesrabatten som følge av upresise markedsestimater dobbelt skatterabatterende effekt.

Primærbolig, Bergen. Markedsverdi 20 mill						
	Ingen rabatt (referanseverdi)	Middels rabatt	Stor rabatt	Ekstrem rabatt	Eiendomsskatteberegning	Bergen
Markedsverdi	20000000	20000000	20000000	20000000	Reduksjonsfaktor	0,8
Verdsettelsesrabatt i %	0 %	30 %	50 %	70 %	Bunnfradrag	750000
Verdsettelsesrabatt i kr	0	6000000	10000000	14000000	Eiendomsskattesats	0,0028
Formuesskattegrunnlag bolig	20000000	14000000	10000000	6000000		
Sekundærbolig	25 %	25 %	25 %	25 %		
Formuesskattegrunnlag	5000000	3500000	2500000	1500000		
Formuesskatt i %	0,85 %	0,85 %	0,85 %	0,85 %		
Formuesskatt på bolig i kr	42500	29750	21250	12750		
Formuesskatterabatt i kr	0	12750	21250	29750		
Eiendomsskatt	42700	29260	20300	11340		
Eiendomsskatterabatt	0	13440	22400	31360		
Samlet skatterabatt	0	26190	43650	61110		

Figur 5: Formues- og eiendomsskatterabatt ved verdsettelsesrabatt for en primærbolig i Bergen med reell markedsverdi 20 mill. kr



## Kapittel 5 Eiendomsskatteordningen i Oslo og Bergen

Eiendomsskatteordningen er ulik på tvers av kommunegrensene hva gjelder skattesats, bunnfradrag og reduksjonsfaktor. Vi vil derfor i dette kapitlet gi en innføring i hvordan kommunene kan velge å strukturere eiendomsskatten, før vi presenterer dagens ordning i Oslo og Bergen.

### 5.1 Utforming av eiendomsskatten

Det er kommunestyret i hver enkelt kommune som avgjør om det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen, jfr. eiendomsskatteloven § 2. Vedtak om innkreving av eiendomsskatt fattes normalt sett i slutten av hvert år, i forbindelse med utredningen av kommunens budsjett som avhenger av statsbudsjettet og størrelsen på statlige tilføringer (jfr. eiendomsskatteloven § 10; Huseierne, 2019, s. 3). Nedenfor gis det en kort introduksjon til sentrale momenter i eiendomsskatten.

#### **Skattesats**

Eiendomsskatteloven gir per 2020 kommuner mulighet til å skrive ut skatt på maksimalt 5 promille av eiendomsverdien, jfr. eiendomsskatteloven § 11, første ledd andre punktum. Ved innføring av eiendomsskatt er maksimal skattesats satt til 1 promille for det første året kommunen skriver ut skatten. Skattesatsen kan heller ikke øke med mer enn 1 promille per år, med mindre det kombineres med innføring av et bunnfradrag, hvilket da gir adgang til å øke skattesatsen med 2 promille. Dersom bunnfradraget faller bort, er det ikke lov å øke skattesatsen i samme år, jfr. eiendomsskatteloven §§ 11 og 13.

#### **Skattegrunnlaget**

Når kommunene skal verdsette boliger er det opp til hver enkelt kommune hvorvidt de ønsker å taksere lokalt eller benytte Skatteetatens formuesgrunnlag til beregning av eiendomsskatt, jfr. eiendomsskatteloven § 8. Regjeringen forsøkte imidlertid å gjøre det obligatorisk for

kommunene å benytte Skatteetatens formuesgrunnlag fra og med 2020 uten at dette fikk gjennomslag (Prop. 1 LS, 2018–2019).

### **Bunnfradrag**

Enkelte kommuner har innført bunnfradrag på eiendomsskatten, hvilket innebærer at kommunene trekker et fast beløp fra takseringsverdien på eiendommen, jfr. eiendomsskatteloven § 11 andre ledd. Ved å benytte et bunnfradrag reduseres skattegrunnlaget.

### **Reduksjonsfaktor**

Hensikten ved bruk av reduksjonsfaktor er å hindre at noen boliger får en for høy skatteregning som følge av et for høyt skattegrunnlag (Prop. 1 LS 2019–2020). Dersom Skatteetatens formuesgrunnlag brukes som takseringsgrunnlag, er det obligatorisk å benytte en reduksjonsfaktor på minimum 30 prosent, jfr. eiendomsskatteloven § 8 A-2.

Dette gir følgende formel for beregning av eiendomsskatt:

$$(1) \text{ Eiendomsskatt} = ((\text{Markedsverdi av boligeiendom} \times \text{reduksjonsfaktor}) - \text{bunnfradrag}) \times \text{skattesats}$$

## **5.2 Oslo kommune**

Oslo er Norges hovedstad og største kommune med nesten 700 000 innbyggere, og dekker et areal på 454 km<sup>2</sup> (SSB, 2019). Til tross for at Oslo er den kommunen med desidert flest innbyggere på landsbasis, har de relativt lavere beskatning på boligeiendom i forhold til andre kommuner med høye innbyggertall. Eksempelvis har Oslo og Bergen budsjettert omtrent samme beløp i eiendomsskatteinntekter for 2020, herunder 590 millioner i Oslo og 580 millioner i Bergen (Oslo kommune, 2020; Bergen kommune, 2020). Oslo kommune har imidlertid et bunnfradrag som medfører at kun 30 prosent av eiendomsmassen betaler eiendomsskatt på boligeiendom under dagens ordning (Sørgjerd, 2019). Siden 2017 har eiendomsskatteinntektene i Oslo økt med nesten 100 millioner, opp fra 490 millioner (SSB, 2020; Oslo kommune, 2020).

Videre ble eiendomsskatt på boligeiendom i Oslo i utgangspunktet innført i 2016 med en skattesats på 2 promille (Oslo kommune, 2019). Høyesterett konkluderte imidlertid med at Oslo kommune skrev ut skatten for 2016 for sent, med den konsekvens at 2017 regnes som første år med eiendomsskatt i Oslo (jfr. gruppesøksmål om eiendomsskatt i Oslo kommune, 2019). Kommunen hadde derfor ikke mulighet til å øke skattesatsen fra 2 til 3 promille, slik de gjorde i 2017, da den maksimale skattesatsen er 2 promille første året eiendomsskatt innføres. Kommunen har derfor vært nødt til å annullere en rekke krav som følge av eiendomsskatten ble skrevet ut på ugyldig grunnlag (Oslo kommune, 2019).

Kommunen benytter Skatteetaten sitt formuesgrunnlag i beregningen av eiendomsskatt på boligeiendom (Oslo kommune, 2020). Per dags dato blir den beregnede boligverdien redusert med en (obligatorisk) rabatt på 30 prosent, sammen med et bunnfradrag på 4 millioner kroner. Fra 2019 til 2020 reduserte kommunen bunnfradraget fra 4,6 til 4 millioner kroner.

Oppsummert gjelder følgende formel for beregning av eiendomsskatt i Oslo kommune per 2020:

$$\text{Eiendomsskatt} = (\text{Markedsverdi av boligeiendom} \times 0,7) - 4.000.000) \times 0,3\%$$

I den underliggende analysemodellen som Skatteetatens formuesgrunnlag er basert på, er Oslo inndelt i ulike prissoner. For enebolig er kommunen delt inn i 6 ulike prissoner, mens det for leiligheter og småhus er henholdsvis 12 og 7 ulike prissoner (SSB, 2019). Prissoneinndelingen fremgår av tabellene nedenfor, jfr. SSB, 2019, s. 12, s. 22, s. 28).

Enebolig			Småhus			Leilighet		
Bydelsnr	Bydelsnavn	Sone nr.	Bydelsnr	Bydelsnavn	Sone nr.	Bydelsnr	Bydelsnavn	Sone nr.
04	St. Hanshaugen	1	03	Sagene	1	05	Frogner	1
05	Frogner		04	St.Hanshaugen		16	Sentrum	
08	Nordre Aker	2	05	Frogner		04	St. Hanshaugen	2
01	Gamle Oslo	3	08	Nordre aker	2	06	Ullern	3
06	Ullern		01	Gamle Oslo	3	08	Nordre Aker	
07	Vestre Aker		02	Grünerløkka		03	Sagene	4
02	Grünerløkka	4	06	Ullern		02	Grünerløkka	5
14	Nordstrand		07	Vestre Aker		07	Vestre Aker	6
17	Marka		14	Nordstrand	4	01	Gamle Oslo	7
09	Bjerke	5	09	Bjerke	5	14	Nordstrand	8
13	Østensjø		13	Østensjø		09	Bjerke	9
03	Sagene	6	10	Grorud	6	13	Østensjø	10
10	Grorud		12	Alna		10	Grorud	11
11	Stovner		11	Stovne	7	12	Alna	
12	Alna		15	Søndre Nordstrand		11	Stovner	12
15	Søndre Nordstrand		16	Sentrum		15	Søndre Nordstrand	
16	Sentrum		17	Marka		17	Marka	

Figur 6: Prissoneinndeling i Oslo

### 5.3 Bergen kommune

Bergen er en kommune i Hordaland fylke og representerer landets nest største kommune etter Oslo med sine 280.000 innbyggere (SSB, 2019). Byen dekker et areal på ca. 450 km<sup>2</sup> (SSB, 2019). I 2015 hadde kommunen landets høyeste eiendomsskatteinntekter på boligeiendom, herunder 515 millioner kroner (SSB, 2019). I 2019 har Bergen kommune budsjettet inntekter fra eiendomsskatt på totalt 580 millioner, hvilket tilsvarer en (nominell) økning på 65 millioner siden innføring i 2015 (Bergen, 2020; SSB, 2020).

I 2015 ble det innført eiendomsskatt på boligeiendom i Bergen med 2,6 promille i skattesats kombinert med et bunnfradrag på 750.000 kroner (Bergen kommune, 2019). Bergen kommune hadde imidlertid eiendomsskatt på boligeiendom frem til 2012 (SSB, 2019). Denne ble så gjeninnført i 2015 av de samme byrådspartiene (FrP, KrF og Høyre) som stod bak avviklingen i 2012, hvilket angivelig var en nødvendig reversering grunnet høyere gjeldsutsikter. Kommunen benytter Skatteetatens formuesgrunnlag ved taksering av boligeiendom sammen med en rabatt på 30 prosent av verdigrunnlaget (Bergen kommune, 2020). Bergen kommune har per 2020 et bunnfradrag på 750.000 kr per boenhet, hvilket tilsvarer en reduksjon på

250.000 fra 2019 (Bergen kommune, 2020). Over den samme perioden har i tillegg skattesatsen økt fra 2,6 til 2,8,promille (Bergen kommune, 2020).

Oppsummert gjelder følgende formel for beregning av eiendomsskatt i Bergen kommune per 2020:

$$\text{Eiendomsskatt} = (\text{Markedsverdi av boligeiendom} \times 0,7) - 750.000) \times 0.28\%$$

Eksempelvis vil en boligeiendom i Bergen med beregnet boligverdi på 20 millioner kroner basert på SSB sin beregningsmodell på få følgende eiendomsskatt for 2020:

$$\begin{aligned} \text{Eiendomsskatt i 2020} &= ((20.000.000 \times 0,7) - 750.000) \times 0.28\% \\ &= \mathbf{37.100 \text{ kroner}} \end{aligned}$$

I den underliggende analysemodellen som Skatteetatens formuesgrunnlag er basert på, er Bergen inndelt i ulike prissoner. For enebolig og småhus er kommunen delt inn i 4 ulike prissoner, mens det for leiligheter er 5 ulike prissoner. Prissoneinndelingen fremgår av tabellene nedenfor (SSB, 2019, s. 18, s. 26, s. 32).

Enebolig			Småhus			Leilighet		
Bydelsnr	Bydelsnavn	Sone nr.	Bydelsnr	Bydelsnavn	Sone nr.	Bydelsnr	Bydelsnavn	Sone nr.
02	Bergenhus	1	02	Bergenhus	1	02	Bergenhus	1
06	Ytrebygda	2	06	Ytrebygda	2	07	Årstad	2
07	Årstad		07	Årstad		03	Fana	3
03	Fana	3	03	Fana	3	06	Ytrebygda	
04	Fyllingsdalen		04	Fyllingsdalen		04	Fyllingsdalen	4
05	Laksevåg		05	Laksevåg		05	Laksevåg	
08	Åsane		08	Åsane		01	Arna	5
01	Arna	4	01	Arna	4	08	Åsane	

Figur 7: Prissoneinndeling i Bergen

## Kapittel 6 Datagrunnlag og metode for analyse av avvik mellom Skatteetatens formuesgrunnlag og markedsverdi

Formålet med utredningen er å vurdere kvaliteten av Skatteetatens formuesgrunnlag som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt. I denne vurderingen tar vi utgangspunkt i en hypotese om at Skatteetatens boligverdier for dyre boliger er for lave sammenlignet med de reelle markedsverdiene. I dette kapitlet gjøres det rede for datagrunnlaget og fremgangsmetoden vi har benyttet i vår analyse.

### 6.1 Metode

På bakgrunn av oppgavens problemstilling har vi gjennomført en empirisk analyse hvor vi sammenligner reelle markedsverdier på et utvalg av dyre boliger med de tilegnede boligverdiene fra Skatteetaten. På denne måten vil vi avdekke hvorvidt den underliggende analysemodellen i formuesgrunnlaget systematisk beregner for lave boligverdier for dyre boliger.

Vårt utvalg omfatter 58 dyre boliger fordelt på to kommuner hvor Skatteetatens formuesgrunnlag benyttes som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt, herunder Oslo og Bergen.

Vi vil også forsøke å forstå hvorfor Skatteetatens boligverdier eventuelt er systematisk lavere enn reelle markedsverdier. Basert på våre funn i denne sammenheng, vil vi også vurdere hva som eventuelt kan forbedres for å øke presisjonen i Skatteetatens verdsettelsespraksis.

### 6.2 Datagrunnlag

Utvalget av dyre boliger har blitt bestemt på bakgrunn av omsetningsoversikter samt relevant informasjon presentert i media. Våre anslag på reelle markedsverdier er hovedsakelig forankret i tinglysningsdata hentet ut fra Kartverket. Videre er 6 av markedsanslagene våre basert på prisantydninger for boliger som ligger ute til salgs på markedsplassen Finn.no. Referanseåret for markedsverdiene som ligger til grunn for analysen er 31.12.2018. Slik sikrer vi at analysen har tilsvarende forsinkelse som inngår i Skatteetatens formuesgrunnlag ved utskriving av

eiendomsskatt for 2020. Vi har derfor justert våre markedsanslag for eventuell prisvekst. I tillegg har vi for et fåtall av boligene oppjustert verdien med mer enn den aktuelle prisveksten på bakgrunn av informasjon om boligpåkostninger. Sistnevnte type justering har imidlertid blitt basert på svært konservative antagelser og omfatter kun 6 boliger i vårt utvalg.

For hver boligomsetning har vi informasjon om omsetningspris, omsetningsår, boligadresse, samt kommune-, gårds-, bruks-, og seksjonsnummer. Denne dataen har blitt brukt for å innhente informasjon om tilhørende takseringsgrunnlag (boligverdi justert for reduksjonsfaktor), bunnfradrag, skattesats, skattegrunnlag og skattebeløp for alle boligene i utvalget vårt. Informasjonen har blitt innhentet fra offentliggjorde oversikter for utskriving av eiendomsskatt i Oslo og Bergen for skatteåret 2020.

## Kapittel 7 Oslo og Bergen: Analyse og tolkning

I dette kapitlet undersøker vi hvorvidt Skatteetatens formuesgrunnlag avviker systematisk fra reelle markedsverdier på boligeiendom. På bakgrunn av oppgavens problemstilling og hypotese har vi valgt å fokusere på de største avvikene, herunder om det systematisk gis rabatt i eiendomsskatten som tilfaller (ekstremt) dyre boliger.

I gjennomsnitt er treffsikkerheten i SSBs modell på nasjonalt nivå høy. SSB har sammenlignet deres beregnede boligverdier med faktiske oppnådde markedspriser for 796.000 boliger omsatt gjennom markedsplassen Finn.no i årene 2009-2018 (SSB, 2019, s. 9). Sammenligningen viser at om lag halvparten av disse boligene ble tilegnet boligverdier over faktiske omsetningsverdier. Bare 17 prosent av boligene ble tilegnet boligverdier som lå mer enn 20 prosent over faktisk omsetningsverdi. I den motsatte enden av skalaen var det relativt få boliger som ble tilordnet lavere boligverdier fra Skatteetaten sammenlignet med faktiske omsetningsverdier. Bare 9 prosent av boligene hadde fått tilegnet boligverdier som utgjorde mindre enn 80 prosent av faktiske omsetningsverdier, mens kun 1 prosent av boligverdiene lå mer enn 60 prosent under reell markedsverdi. Blant hele utvalget, var det kun elleve boliger som hadde blitt tilegnet boligverdier under 20 prosent av reell markedsverdi (SSB, 2019, s. 9).

I vårt utvalg av dyre boliger i Oslo og Bergen finner vi imidlertid samtlige boliger med boligverdier langt under våre anslag på reelle markedspriser. Mens snittboligen i utvalget vårt har en markedsverdi på 77 millioner, utgjør Skatteetatens boligverdier kun 31 prosent av de reelle markedsverdiene, herunder en 21 millioner kroner. Og mens det fremgår av SSB sine analyser at kun 11 av de 796.000 boligene ble verdsatt til under 20 prosent av antatt markedsverdi (SSB, 2019, s. 9), finner vi hele 14 boliger i vårt utvalg. En sammenligning av Skatteetatens beregnede markedsverdier og våre markedsanslag fremgår av tabellen nedenfor.



<i>Boligverdi i % av reelle markedsverdier (våre anslag)</i>	<i>Antall boliger</i>	<i>i % av utvalg</i>
0-20%	14	24%
21-40%	30	52%
41-60%	13	22%
>60%	1	2%
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>100%</b>

*Figur 8: Sammenligning av Skatteetatens boligverdier med våre markedsanslag for dyre boliger*

En viktig årsak til dette er at datagrunnlaget fra Finn.no som ligger til grunn i SSB sin analysemodell baserer seg på boligomsetninger i fritt salg (SSB, 2019, s. 6). Ettersom mange av boligene i det øvre sjiktet av markedet som regel ikke omsettes på Finn.no (SSB, 2019, s. 9), vil dermed ikke SSB sin beregningsmodell bli påvirket av disse omsetningene. Dersom disse boligene hadde blitt inkludert i datagrunnlaget, hadde gjennomsnittsprisen i de aktuelle prissonene økt. I tillegg fanger ikke SSB-modellen opp prisdrivende faktorer som høy standard eller kvalitet, samt fasiliteter som utsikt, hage eller nærhet til sjø, hvilket er kjennetegn ved flere av boligene i utvalget vårt. Dette impliserer derfor at SSB sin modell treffer dårligere for mange av de dyreste boligeiendommene i landet.

En av de mest ekstreme observasjonene i vårt utvalg finner vi i en bygård på Frogner i Oslo (prissone 1, jfr. Figur 8). I 2016 ble den største av leilighetene på 360 kvadratmeter i denne bygården omsatt for 89 millioner kroner. Markedsanslaget som Skatteetaten tar utgangspunkt i ved utskriving av eiendomsskatt utgjør imidlertid bare 22 prosent av denne omsetningsverdien. Mens den reelle markedsprisen egentlig innebærer en eiendomsskatt på ca. 160.000 kroner, trenger ikke vedkommende boligeier å betale mer enn 32.000 i eiendomsskatt til Oslo kommune i 2020. De andre beboerne i denne bygården må imidlertid betale om lag samme beløp i eiendomsskatt i år, det til tross for at de bor i relativt mindre leiligheter. SSBs beregningsmodell tar riktignok ikke hensyn til hvorvidt leiligheten har høy standard eller fin utsikt, men det er likevel tvilsomt at dette er årsaken til det betydelige avviket vi ser mellom den beregnede og reelle markedsverdien av leiligheten.

En mulig årsak til det store avviket fra ovennevnte eksempel er at Skatteetaten benytter feil opplysninger fra selvangivelsen om enkelte boliger når de beregner boligverdier. I en rapport utarbeidet av Oslo Economics på oppdrag fra KS finner vi en oversikt over mulige årsaker til avvik mellom formuesgrunnlag og markedsverdi. Av rapporten fremgår det at rundt 15 prosent av avvik mellom Skatteetatens beregnede boligverdier og markedspriser kan forklares med at Skatteetaten trolig bruker feil boligopplysninger i sine beregninger (Oslo Economics, 2017, s. 23). Dette er opplysninger som blant annet omfatter areal (P-ROM), boligtype og byggeår. Med hensyn til bygården på Frogner er det høyst sannsynlig at Skatteetaten benytter opplysninger om arealet av leiligheten som ikke samsvarer med de faktiske opplysningene. Selv om en relativt liten andel av avvik mellom formuesgrunnlag og markedsverdi kan forklares med feil boligopplysninger, kan dette gi store utslag i takseringsverdien for enkelte boliger, hvilket det ovennevnte eksempel illustrerer (uavhengig av om hva som er den faktiske kilden til avviket).

Videre finner vi at majoriteten av de respektive boligeierne i utvalget vårt sparer *mer* enn beløpet de betaler i eiendomsskatt i 2020. Mens det høyeste skattebeløpet blant utvalget vårt utgjør 110.000 kroner, mottar samtidig vedkommende boligeier en rabatt på rundt 550.000 kroner i henhold til våre beregninger. Dette er vel og merke den boligeieren som mottar den største skatterabatten for 2020 i vårt utvalg. Denne rabatten er tilknyttet en leilighet på Tjuvholmen i Oslo (prissone 1, jfr. Figur 8) som ble omsatt for ca. 235 millioner i 2011. Likevel benyttes en markedsverdi på ca. 59 millioner kroner for denne boligen i beregningen av eiendomsskatt for denne boligen i 2020. I snitt sparer den enkelte boligeieren i utvalget vårt 86.000 kroner på eiendomsskatten for 2020. Med et utvalg på totalt 58 boligeiendommer, går Oslo og Bergen kommune derfor tapt av eiendomsskatteinntekter på til sammen 5 millioner kroner i følge våre estimater.

I sum kan det virke som at den underliggende analysemodellen i Skatteetatens formuesgrunnlag særlig favoriserer boliger som er både store og inneholder en høy standard per kvadratmeter. I tillegg kan det se ut som at markedsverdien av dyre boliger er nærmest upåvirket av oppføringsår ettersom boligene i utvalget vårt inneholder eksempler på betydelige skattefordeler tilknyttet både gamle boliger og boliger oppført i nyere tid. Ettersom den underliggende analysemodellen baserer seg på boligomsetninger på Finn.no, hvor mange dyre boliger ikke omsettes, vil Skatteetaten beregne feil boligverdier. Dette vil imidlertid gi lavere verdsettelse for alle boliger i prissoner hvor omsetningsverdier for dyre boliger er utelatt, men

trolig vil det gi størst utslag i verdsettelsen av de dyreste boligene. Når modellen i tillegg ikke fanger opp forskjeller i standard eller kvalitet, medfører dette betydelige avvik i verdsettelsen av dyre boliger basert på Skatteetatens formuesgrunnlag.

## Kapittel 8 Drøfting av svakheter ved modellen

I analysen ble det avdekket store verdsettelsesrabatter for utvalget som er blitt undersøkt. Med bakgrunn i modellen vi har tatt for oss i denne oppgaven, samt funnene som avdekker systematiske avvik, ønsker vi å belyse hva vi mener er verdsettelsesmetodens svakheter.

### 8.1 Utelatte variabler

Slik analysen avdekker har modellen dårlig treffsikkerhet for spesielt det øvre sjiktet av boligmarkedet. Den viktigste årsaken til at modellen ikke estimerer presise verdier på boliger i i dette segmentet av markedet, stammer fra modellens manglende evne til å ta høyde for visse prisdrivende faktorer.

En slik faktor kan være S-rom, som er utelatt fra beregningene. I følge DNB Eiendom består S-rom av blant annet garasje, garderobe, oppbevaringsrom, uinnredet kjellerrom, uinnredet loft, boder, tekniske rom og innglasset balkong (Iversen, 2019).

Det kan derfor stilles spørsmålstegn ved om å inkludere denne typen rom (S-rom) i verdsettelsesmodellen medfører mer presise estimater. De nevnte rommene som holdes utenfor modellen påvirker utvilsomt boligverdien. En gjennomsnittlig bolig vil antakeligvis ikke ha mange rom som tilhører kategorien S-rom, og noe som medfører at en relativt større andel av boligen inngår i beregningsgrunnlaget.

Det motsatte kan imidlertid være tilfellet for større (og dyrere) boliger. Et typisk kjennetegn for boliger i det øvre prissjiktet er at garasjeplass, garderobeplass og oppbevaringsrom opptar en større andel av boligarealet, hvilket inngår i den reelle verdivurderingen i motsetning til SSB sin beregningsmodell. Ved å ekskludere slike prisdrivende faktorer fra takseringen, resulterer dette i systematiske fordeler for de som får dette utelatt fra beregningen.

Utsikt eller nærhet til sjø er andre eksempler på karaktertrekk ved en bolig som påvirker verdien betraktelig i positiv favør. Det er riktignok vanskelig å fastsette en standardisert verdi på ulike egenskaper ved en bolig, men det kan utvilsomt fastslås at markedet er villig til å betale vesentlig mer for slike egenskaper. Skatteetatens formuesgrunnlag fanger ikke opp verdien av slike ekstraordinære faktorer, noe som derfor fører til at reelle boligverdier ikke reflekteres.

## 8.2 Ufullstendig datagrunnlag

En klar svakhet, slik vi ser det, er modellens datagrunnlag. Salgsstatistikken som benyttes for å kartlegge områdepriser er hentet fra markedsplassen Finn.no. Statistikken er basert på et stort omsetningsvolum som gjør at områdepriser burde reflekteres presist. Finn Eiendom averterer om lag 70 prosent av boligene som omsettes i Norge (Eiendom Norge). Dette innebærer at om lag 30 prosent av solgte boliger ekskluderes fra beregning av gjennomsnittlig kvadratmeterpris. Det finnes flere eksempler på boliger omsatt utenfor det frie markedet. Nettavisen presenterte i februar 2019 en artikkel som viser at 15 av 18 leiligheter ble solgt utenfor det Finn.no. Utvikler av prosjektet, Solon Eiendom, henvendte seg til meglerselskapet intervjuet i artikkelen, Sem & Johnsen, for salg av de siste 3 leilighetene.

En av disse leilighetene hadde en prisantydning på 50 millioner kroner tilsvarende en kvadratmeterpris på 175.000 kroner. I prosjektets tidligere fase ble de første 15 leilighetene solgt for mellom 15-50 millioner kroner, hvilket antyder en svært høy kvadratmeterpris (Meidell, 2019). Det er derfor naturlig å anta at innlemmelse av disse leilighetene i beregningsgrunnlaget ville gitt en styrkende effekt på området gjennomsnittlige kvadratmeterpris.

I en artikkel fra E24 fremgår det at dyre boliger ofte selges utenfor det åpne markedet. Christoffer Askjer, leder i Sem & Johnsen, uttalte i den forbindelse ”det største volumet av boliger på markedet går naturligvis gjennom vanlige kanaler, men i det høyere prissegmentet ønsker de fleste å unngå oppmerksomhet rundt salg av boligen sin”, og legger til at det høyere prissegmentet omfatter boliger dyrere enn 20 millioner.

Askjer får støtte fra kjendismegler Nils Nordvik, som videre hevder: ”Jeg har flere slike boliger i skuffen, som ikke skal annonseres i tradisjonelle kanaler. Akkurat nå har jeg blant annet en bolig i Trosterudveien og en villa i Holmenkollen som ikke skal annonseres på det åpne markedet.” (Gjendem, 2016).

De ovennevnte ekspertuttalelsene impliserer at de gjennomsnittlige områdeprisene manipuleres når skatteberegningene skjer på et ufullstendig grunnlag, hvilket svekker troverdigheten til beregningsmodellen.

## Kapittel 9 Alternative takseringsmetoder

Avslutningsvis er det naturlig å diskutere hvorvidt Skatteetatens formuesgrunnlag burde anvendes som takseringsmetode på bakgrunn av funnene vi har gjort i oppgaven. Eiendomsbeskatningen i Oslo, med sitt antall innbyggere som berøres, er en god pekepinn på grad av vellykkethet. Med det høye bunnfradraget slipper et stort antall boliger på Oslo øst helt unna eiendomsskatten, samtidig som eiendomsskattegrunnlaget til de dyre boligene er svært lavt. Dermed kan det litt “røft” argumenteres for at det er middelklassen i Oslo vest som må betale den relativt sett største skatteregningen.

Om formålet til staten, som det overordnede organ, er å tilby kommunene muligheten til eiendomsskatteinntekter bør spillereglene endres. Presisjonsnivået må økes gjennom å innlemme flere prisdrivende faktorer, eller taksering kan skje gjennom andre metoder enn Skatteetatens formuesgrunnlag. Som i de aller fleste politiske og økonomiske sammenhenger i Norge, og resten av verden, handler de grunnleggende systemene om å treffe hovedtyngden av befolkningen. Dette kan i enkelte tilfeller, slik som i eiendomsskattens eksempel, rokke ved det nevnte likhetsprinsippet.

Skatterabattene som følger av svakhetene i Skatteetatens formuesgrunnlag ved verdsettelse av bolig kan vurderes dit hen at endringer bør gjøres for å sikre rettfærdig boligtaksering innad i en kommune. Dette kapitlet vil ta for seg den eksisterende alternative takseringsformen, kommunal taksering. Fordeler og ulemper ved kommunal taksering skal drøftes for å vurdere om dette er et godt alternativ. Videre vil kapitlet vurdere om det kan gjøres endringer i Skatteetatens formuesgrunnlag for å sikre mer presis boligverdsettelse.

Avslutningsvis vil det lanseres et forslag til dagens takseringsformer, som vi mener har bedre grunnlag for å estimere korrekte markedsverdier og dermed danne et rettfærdig eiendomsskattegrunnlag innad i kommunene.

### 9.1 Kommunal taksering

Ved kommunal taksering fastsetter kommunen selv verdien på eiendom. Etter eiendomsskatteloven § 8 skal verdien ved taksering reflektere en mest mulig objektiv

omsetningsverdi. Loven angir overordnede retningslinjer for hvordan kommunen skal takser boligeiendom, men presiserer imidlertid ikke hvordan selve takseringen skal utføres. Kommunestyret står dermed fritt til å utforme sin egen takseringspraksis, så fremt det er i henhold med eiendomsskatteloven § 8. Dette innebærer blant annet at kommunestyret må definere hvem som skal være ansvarlig for takseringsarbeidet, hvor det vanligste er å utnevne en sakkyndig nemnd. Den sakkyndige nemnda utformer kommunens regler for taksering og vedtar takstene (Oslo Economics, 2018, s. 13).

Den mest utbredte praksisen ved kommunal taksering innebærer at boligeiendom takseres på bakgrunn av fakta om boligen som hentes ut fra ”Matrikkelen” sammen med vurderinger av eiendommen fra befaring (Oslo Economics, 2018, s. 10). Matrikkelen er et offisielt register over fast eiendom, og omfatter blant annet boligopplysninger om areal, boligtype og beliggenhet. Selv om det ikke fremgår eksplisitt av lov, gjelder som hovedregel et krav om befaring ved taksering. Videre skal kommunens registre, for eksempel Matrikkelen, bare benyttes som hjelpemiddel i tillegg til befaring, jfr. uttalelser 15.8.1995 og 27.11.2015 fra Finansdepartementet.

Kommunal taksering innebærer vanligvis vurderinger før og under selve befaringen. Før befaringen vil kommunen beregne en initial takseringsverdi basert på sonefaktorer og sjablongverdier for den aktuelle boligen. Sjablongtaksten beregnes ut i fra boligtype, areal og kvadratmeterpris. Boligtype skiller mellom enebolig, småhus og leilighet. Kvadratmeterprisen for sonen tar utgangspunkt i boligtypen og justerer for den nevnte sonefaktoren. Den justerte kvadratmeterprisen multiplisert med oppgitt areal gir en takstverdi. Dette danner grunnlag for verdivurderingen som gjøres ved takstmann sin befaring (Oslo kommune, 2019, s. 1–2).

Ved den utvendige besiktigelsen av eiendommen foretas det en skjønnsmessig vurdering av individuelle forhold ved den aktuelle eiendommen og omgivelsene, hvilket kan føre til at den forhåndsregnede taksten opp- eller nedjusteres. Dette kan være forhold som teknisk stand, tilgjengelighet, forurensning, eller andre spesielle forhold som man kan anta påvirker markedsverdien. På bakgrunn av fakta om eiendommen og befaringen fastsetter kommunen en endelig takst på boligen. En slik taksering skal i utgangspunktet foretas hvert 10. år. Det kan imidlertid foretas taksering på tidligere tidspunkt dersom det foreligger «særlige forhold» som tilsier at omtaksering er nødvendig (jfr. eiendomsskatteloven §§ 8 og 33).

## 9.2 Forslag til ny verdsettelsesform

Skatteetatens formuesgrunnlag har som nevnt sine styrker i at det er enkelt å implementere samt ressursbesparende. Derfor virker det en på mange plan fornuftig å gjøre denne modellen obligatorisk. Problemene knyttet til korrekt verdsettelse gjør at den bør utbedres, eller basere datagrunnlaget sitt på andre kilder.

I 2014 ble det opprettet en ny digital grunnbok for eiendomsinformasjon på nett. Tjenesten som ble lansert av daværende kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner, åpnet for enkel tilgang til informasjon. Statens Kartverket har ansvaret for søkemotoren som ligger offentlig tilgjengelig på nettstedet ”seeiendom.kartverket.no”. (Kartverket, 2019).

Et av argumentene for ordningen var ifølge Sanner at den gamle tinglysningsprosessen var tidkrevende, og digitalisering av prosessen ville skaffe samfunnsgevinst i milliardklassen.

E-tinglysningsystemet som ble lansert etter Kartverkets grundige informasjonsinnsamling ble lansert i 2017 (Rolin, 2017).

Det faller oss naturlig å tenke at med slike offentlige dokumenter tilgjengelig, ville det vært mulig å fastsette presise verdier på boliger. Alle boliger som omsettes står i registeret oppført med nyeste omsetningsverdi. I vår analyse har vi ved hjelp av Kartverkets grunnbok og søkemotor vært i stand til å se store avvik mellom boligverdien anslått av Skatteetatens formuesgrunnlag og den reelle markedsverdien.

Den første utfordringen som må løses er tilfeller hvor en bolig ikke har vært omsatt i nyere tid. Dette har vi funnet flere eksempler på, eksempelvis der siste salgssum stammer fra 1990-tallet. I slike tilfeller kan prisvekst i boligmarkedet benyttes som en mulig justeringsfaktor. Med utgangspunkt endrede områdepriser vil en nokså presis boligverdi kunne bli estimert med bakgrunn i gamle omsetningstall, med mindre kjøpet har skjedd med stor rabatt. Dette skjer imidlertid svært sjeldent, ettersom salgpris som oftest gjenspeiler den reelle markedsverdien. Argumentet for et slikt utsagn er forankret i at hverken kjøper eller selger ønsker å akseptere en pris utenfor komfortsonen. Det er derfor vanskelig å gjøre sterkt rabatterte kjøp, grunnet sterkere konkurranse og etterspørsel. På samme grunnlag er det vanskelig å få en sum langt over markedets betalingsvilje. For at det skal skje må det være to eller flere interessenter som anerkjenner spesielle verdier i objektet, og som er villig til å betale en pris langt over den ”reelle markedsverdien”.



Innvendige oppgraderinger vil alltid være vanskelig å ta høyde for i en verdsettelse. Verdien av oppgraderingene kan være subjektive, ettersom interiør ofte følger eierens preferanse. Store oppgraderinger som badrom, eller endrede planløsninger medfører økt verdi til boligen. Det vil by på utfordringer å justere boligverdi for merverdien som oppnås ved oppgraderinger, men det er riktignok ikke umulig å gjenspeile verdiøkningen. Det vil medføre en større forpliktelse for skatteyter forbundet med innmelding av verdiendring og estimatene vil være grove.

En potensiell ordning som vi her har presentert er forståelig nok ikke klar for implementering. Veien fra idé til lovbestemmelse, og anvendelse i praksis, er lang. Det betyr imidlertid ikke at myndighetene må vegre seg for å tenke nytt. Alternative løsninger kan bidra til diskusjon, som igjen kan føre til forbedringer av dagens praksis.

## 11. Konklusjon

Utrekningen tar for seg eiendomsskattens historie, spørsmålet om rettferdighet og oppbygningen av Skatteetatens formuesgrunnlag som verdsettelsesmodell. Videre analyseres forholdet mellom boligverdier beregnet ved dagens modell, skatteetatens formuesgrunnlag, og hvilke presisjonsfeil dette synes å ha. Hensikten med studiet er å belyse de faktiske estimeringsfeilene som ligger i å anvende skatteetatens formuesgrunnlag, samt vurdere hvilke faktorer som medfører de nevnte estimeringsfeilene.

Ved analyse finner vi at det er markante avvik i den anvendte modellens beregnede boligverdi for et utvalg av dyre boliger i Oslo og Bergen, sammenlignet med den reelle boligverdien. Avvikene er så store at det kan argumenteres for klare estimeringsfeil, som kun kan skyldes på modellens manglende evne til å fange opp prispåvirkende faktorer samt at omsetningsdata holdes utenfor modellen som også medfører for lave lokale områdepriser i enkelte tilfeller.

Det kan derfor argumenteres for at de dyreste boligene opplever en stor rabatt. I videreførelsen av dette ser vi at andre skattytere relativt sett bidrar i vesentlig større grad til kommunens skatteinntekter fra eiendomsskatt.

Vi har avslutningsvis sett på hvilke verktøy eller alternative verdsettelsesformer som kan anvendes for å bedre estimatene. Fokuset her ligger på eiendomsregisteret hos Kartverket som inneholder tinglysningsinformasjon for alle eiendommer. Ved å anvende eksterne verktøy for å bedre presisjonen i skatteetatens formuesgrunnlag, vil man oppnå positive effekter i form av rettferdige beregningssystemer samt økte skatteinntekter til kommunen fra rabatten som tilfaller de dyreste boligene.

## Bibliografi

Berg, O. T. (2018, 20. februar). reskript. I *Store norske leksikon*. Hentet 8.oktober fra

<https://snl.no/reskript>

Bernt, J. F. (2020, 7.desember). likhetsprinsippet. I *Store norske leksikon* på snl.no. Hentet 20.

desember 2020 fra <https://snl.no/likhetsprinsippet>

Bredeli, E. (2019). Veksten i eiendomsskatten stopper opp. SSB. Hentet 2. august fra

<https://www.ssb.no/offentlig-sektor/artikler-og-publikasjoner/veksten-i-eiendomsskatten-stopper-opp>

Bredeli, E. (2020). *Eiendomsskatt, kommunereform og statistikk*. SSB. Hentet 12. oktober fra

<https://www.ssb.no/offentlig-sektor/artikler-og-publikasjoner/eiendomsskatt-kommunereform-og-statistikk>

Christensen, Johan. (2017, 16. mai). formuesskatt. I *Store Norske Leksikon*. Hentet 3. oktober fra

<https://snl.no/formuesskatt>

Eiendom Norge. (2019, 4. desember). *Fortsatt moderat utvikling i boligprisene*. Hentet 12.september

fra <https://eiendommnorge.no/nyheter/fortsatt-moderat-utvikling-i-boligprisene-article1720-919.html>

Eigesomsskattelova. (2019). Lov om eiedomsskatt til kommunane (LOV-1975-06-06-29). Hentet fra

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1975-06-06-29>

Endringslov til eiedomsskattelova. (2018). Lov om endringer i eiedomsskattelova (LOV-2018-12-

20-99). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/LTI/lov/2018-12-20-99?clickOrigin=dNL/lov/1975-06-06-29%7C%7Cc4%7C%7Cp11%7C%7Cfn0>

Enova (2010). *Markedsanalyse - Lokale Energisentraler*. Hentet 13.oktober fra

[https://www.enova.no/upload\\_images/F26022CBE8AD4BCAB19BE2ED18D91438.pdf](https://www.enova.no/upload_images/F26022CBE8AD4BCAB19BE2ED18D91438.pdf)

Finansdepartementet. (2018) *Statsbudsjettet* (Prop. 1 LS (2018-2019)). Hentet fra

<https://www.regjeringen.no/contentassets/6967214730d34b9190923f58f748a2fb/no/pdfs/prp2019202000011s0dddpdfs.pdf>

Finansdepartementet. (2009) *Statsbudsjettet* (Prop. 1 LS (2009-2010)). Hentet 7.november fra

<https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Innstillinger/Stortinget/2009-2010/inns-200910-004/?lvl=0>

Finansdepartementet. (2012) *Statsbudsjettet* (Prop. 1 LS (2012-2013)). Hentet 7.november fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop-1-ls-20122013/id702583/?ch=1>

Gjendem, C. S. (2016, 24. januar). Slik er det hemmelige boligmarkedet. *E24*. Hentet fra <https://e24.no/privatoekonomi/i/0nr0ng/slik-er-det-hemmelige-boligmarkedet>

Huseirnes Landsforbund. (u.d.). Beregning av eiendomsskatt. Hentet fra <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/eiendomsskatt/eiendomsskatt-beregning/>

Huseirnes Landsforbund. (2019). Eiendomsskatt 2016-2018. Hentet fra [https://www.huseierne.no/contentassets/0f27577074094010b2f7002b2c163e93/boligfakta\\_3\\_2018\\_eiendomsskatt-2016-2018.pdf](https://www.huseierne.no/contentassets/0f27577074094010b2f7002b2c163e93/boligfakta_3_2018_eiendomsskatt-2016-2018.pdf)

Iversen, K. O. (2019, 15. juni). Hva betyr primærrom og bruttoareal? Hentet fra <https://dnbeiendom.no/altombolig/kjop-og-salg/tips-til-kjopere/hva-inngar-i-boligens-areal>

jordebok, (2017, 7.mars). I *Store norske leksikon*. Hentet 2.august fra <https://snl.no/jordebok>

Lian, Nesbakken, et.al. (2019). *Er skattesystemet mer omfordelende nå?* (Rapporter 2019/30) Hentet fra <https://www.ssb.no/offentlig-sektor/artikler-og-publikasjoner/attachment/399953?ts=16db0b5ee00>

Meidell, H. B. (2019, 11. februar). Rå luksus går under radaren: Plutselig dukket denne boligen opp på Finn. *Nettavisen*. Hentet 17.september fra <https://www.nettavisen.no/na24/ra-luksus-gar-under-radaren-plutselig-dukke-denne-boligen-opp-pa-finn/3423591897.html>

NOU 1996: 20 (1996) *Ny lov om eiendomsskatt*. Finans- og tolldepartementet. Hentet 1.oktober fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/cb328b9b660b46d5a300a62d8251f6d3/no/pdfa/nou199619960020000dddpdfa.pdf>

Oslo Economics. (2017). *Bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag ved eiendomsbeksatning av boligeiendom* (OE-rapport nr. 2017-12). Hentet 6.august fra [https://www.ks.no/globalassets/fagomrader/forskning-og-utvikling/nyhetssaker/grunnlag-for-eiendomsskatt.pdf?fbclid=IwAR0LfAuT4DSd2zvW8UacEgeEX-2fGSjKiHk7iGY\\_tUnbAzlB\\_D3kLIFP65w](https://www.ks.no/globalassets/fagomrader/forskning-og-utvikling/nyhetssaker/grunnlag-for-eiendomsskatt.pdf?fbclid=IwAR0LfAuT4DSd2zvW8UacEgeEX-2fGSjKiHk7iGY_tUnbAzlB_D3kLIFP65w)

Oslo kommune. (2019). Byrådets budsjettforslag 2019 og økonomiplan for 2019-2020. Hentet 8. desember fra <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/budsjett-regnskap-og-rapportering/tidligere-ars-budsjetter-og-regnskap/budsjett-og-regnskap-2019/byradets-budsjettforslag-2019-og-okonomiplan-2019-2022/#gref>

Oslo kommune (2018). 2.2.2016. Revidert senest 14.6.2016. Retningslinjer for taksering av eiendom som ikke er næringseiendom. Hentet 15. november [https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13138733-1493370044/Tjenester%20og%20tilbud/Skatt%20og%20n%C3%A6ring/Eiendomsskatt/Bolignemd/Retningslinjer%20for%20taksering%20av%20eiendommer%20som%20ikke%20er%20n%C3%A6ring%20verk%20bruk%20%28datert%2014.06.2016%29.pdf?fbclid=IwAR00CRUxSM3k0chHJtW\\_KYoStO8C-kLzxf04hCHnIx7dlxluZK6p2Qk7t4](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13138733-1493370044/Tjenester%20og%20tilbud/Skatt%20og%20n%C3%A6ring/Eiendomsskatt/Bolignemd/Retningslinjer%20for%20taksering%20av%20eiendommer%20som%20ikke%20er%20n%C3%A6ring%20verk%20bruk%20%28datert%2014.06.2016%29.pdf?fbclid=IwAR00CRUxSM3k0chHJtW_KYoStO8C-kLzxf04hCHnIx7dlxluZK6p2Qk7t4)

Pihl, C. H. (2020). Slik er eiendomsskatten i kommunene 2020. *Huseiernes Landsforbund*. Hentet 10. september fra <https://www.huseierne.no/nyheter/eiendomsskatt-i-kommunene-2020/>

Rolin, H. (2017, 15. februar). E-tinglysing – fordeler og nye utfordringer? *Estate Nyheter*. Hentet fra <https://www.estatenyheter.no/2017/02/15/e-tinglysing-fordeler-nye-utfordringer/>

skatt. (2015, 2. januar). I Store norske leksikon. Hentet 10. oktober fra <https://snl.no/skatt>

Skatteetaten. (2020, u.d.). *Sats for: Trinnskatt*. Hentet 8. november fra <https://www.skatteetaten.no/satser/trinnskatt/>

Skatteetaten. (2020, u.d.). *Hva er eiendomsskatt*. Hentet 18. oktober fra <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/eiendomsskatt/hva-er-eiendomsskatt/>

Skatteetaten. (2020, u.d.). *Sats for: Formuesskatt*. Hentet 15. oktober fra <https://www.skatteetaten.no/satser/formuesskatt/>

Skatteetaten. (2020, u.d.). *Sats for: Formuesverdi bolig*. Hentet 22. november fra <https://www.skatteetaten.no/satser/formuesverdi-bolig/>

Statens Kartverk. (2019). Eiendomspriser. Hentet fra <https://siste.eiendomspriser.no/>

Statistisk sentralbyrå (SSB). (2018, 4.desember). *Norges 100 mest folkerike kommuner*. Endret 9.januar 2020. Hentet 21.august fra <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/norges-100-mest-folkerike-kommuner>

Statistisk sentralbyrå (SSB). (2019, 3.april). *Slik beregnes formuesskatt og formuesverdi på bolig*. Hentet 19.august fra <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/artikler-og-publikasjoner/slik-beregnes-formuesskatt-og-formuesverdi-pa-bolig>

Statistisk sentralbyrå (SSB). (2019, 17.juni). *Eiendomsskatt*. Hentet 13.september fra <https://www.ssb.no/offentlig-sektor/statistikker/eiendomsskatt>

Statistisk sentralbyrå (SSB). (2019, 27.november). *S katt for personer*. Hentet 3.september fra <https://www.ssb.no/selvangivelse>

Statistisk sentralbyrå (SSB). (2019). *Priser og prisindekser*. Hentet 10.november fra <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/artikler-og-publikasjoner/attachment/377786?ts=168e2bd91c8>

Sørgjerd, C. (2019). Finansminister Siv Jensen skyter ned Oslo-byrådets eiendomsskatt-plan. *Aftenposten*. Hentet 15.august fra <https://www.aftenposten.no/osloby/i/P9X8M0/finansminister-siv-jensen-skyter-ned-oslo-byraadets-eiendomsskatt-plan>

## Appendiks:

### Oversikt over eiendommer i datagrunnlag:

nrBnr	Adresse	Kommunale estimater			Våre estimater				
		Markedsverdi på bolig	Takseringsgrunnlag	Eiendoms-skatt	Markedsverdi på bolig	Anvendte markedsverdier i % av våre anslag	Hypotetisk eiendomsskatt	Skatterabatt %	Utskrevet eiendomsskatt i % av hypotetisk
<b>Oslo</b>									
.1285.0.12	Admiral Børresens vei 1 B	17,647,169	12,353,018	25,059	48,736,638	0.36	109,151	84,092	23%
.728.0.0	Admiral Børresens vei 10 D	33,227,619	23,259,333	57,777	124,063,850	0.27	190,757	132,980	30%
.1285.0.15	Admiral Børresens vei 3 B	14,168,336	9,917,835	5,753	42,888,241	0.33	110,912	105,159	5%
8.29.0.0	Apalveien 45	15,867,876	11,107,513	21,322	37,925,100	0.42	46,321	24,999	46%
.509.0.0	Bygdøynesveien 25	44,993,571	31,495,500	94,486	206,450,216	0.22	339,059	244,573	28%
.149.0.0	Christian Benneches vei 15	28,446,330	19,912,431	47,737	77,978,620	0.36	104,018	56,281	46%
.65.0.0	Christian Benneches vei 2 F	23,808,617	16,666,032	37,998	63,286,056	0.38	82,503	44,905	46%
.1128.0.0	Christian Benneches vei 4 E	16,592,834	11,614,984	22,844	55,415,584	0.30	81,529	58,685	28%
.27.0.0	Christian Frederiks vei 6*	31,720,677	22,204,474	42,613	81,434,263	0.39	111,869	69,256	38%
.1114.0.0	Dammanns vei 14	13,373,876	9,361,713	16,085	35,857,143	0.37	47,215	31,130	34%
13.111.0.0	Eilert Sundts gate 33	43,446,971	30,412,880	79,238	234,764,137	0.19	401,767	322,529	20%
12.302.0.0	Frederik Stangs gate 20	38,296,353	26,807,447	68,422	114,902,287	0.33	160,873	92,451	43%
12.315.0.0	Fritzners gate 1	23,096,084	16,167,259	31,229	45,902,331	0.50	47,894	16,665	65%
12.334.0.10	Fritzners gate 19	16,689,114	11,682,380	23,047	36,822,749	0.45	42,281	19,234	55%
12.837.0.3	Gimle terrasse 12	21,182,179	14,827,525	32,482	96,705,628	0.22	158,600	126,118	20%
12.837.0.2	Gimle terrasse 12	16,556,149	11,589,304	22,767					
12.837.0.4	Gimle terrasse 12	16,556,149	11,589,304	22,767					
12.837.0.1	Gimle terrasse 12	15,795,509	11,056,856	21,170					
12.405.0.8	Gimle terrasse 3	18,128,587	12,690,011	26,070	44,207,171	0.41	54,765	28,695	48%
12.408.0.0	Gimle terrasse 8	24,794,357	17,356,050	28,068	150,600,000	0.16	264,192	236,124	11%
5.19.0.1	Grimelundsveien 4 A	11,157,194	7,810,036	11,430	60,433,431	0.18	103,480	92,050	11%
5.19.0.7	Grimelundsveien 4 B	17,760,707	12,432,495	25,297	58,000,000	0.31	84,503	59,206	30%
5.19.0.20	Grimelundsveien 4 F	14,511,877	10,158,314	18,474	52,200,000	0.28	79,146	60,672	23%
3.61.0.0	Holmenkollveien 125	36,571,940	25,600,358	64,801	88,414,343	0.41	108,869	44,068	60%
7.841.0.0	Holmenkollveien 19	24,371,067	17,059,747	39,179	110,144,801	0.22	180,125	140,946	22%
3.1116.0.0	Hospitsveien 7	29,229,499	20,460,649	49,381	106,717,687	0.27	162,726	113,345	30%
1.138.0.0	Jegerveien 16	15,580,030	10,906,021	20,718	69,303,499	0.22	112,819	92,101	18%
10.48.0.10	Kavringen Brygge 6	58,851,786	41,196,250	111,588	375,230,721	0.16	664,397	552,809	17%
13.244.0.25	Kruses gate 11	14,420,973	10,094,681	18,284	93,067,729	0.15	165,158	146,874	11%
.104.0.0	Løchenveien 12	17,584,330	12,309,031	24,927	50,686,103	0.35	69,514	44,587	36%
.647.0.0	Løchenveien 16	26,604,244	18,622,971	35,025	73,887,446	0.36	99,295	64,270	35%
.466.0.0	Løchenveien 18	31,875,059	22,312,541	54,937	79,107,570	0.40	99,189	44,252	55%
.1126.0.0	Løchenveien 22	16,906,231	11,834,362	23,503	97,473,275	0.17	169,191	145,688	14%
.606.0.0	Løchenveien 4 A	31,670,594	22,169,416	54,508	66,281,827	0.48	72,684	18,176	75%
12.690.0.0	Nordre Raaks gate 25	29,089,867	20,362,907	49,088	73,104,956	0.40	92,432	43,344	53%
7.718.0.0	Østre Holmensvingen 1 B	24,098,681	16,869,077	34,846	50,686,103	0.48	55,834	20,988	62%
.657.0.0	P. T. Mallings vei 26 A	41,439,779	29,007,845	75,023	209,402,390	0.20	352,722	277,699	21%
.197.0.0	P. T. Mallings vei 38	22,323,761	15,626,633	34,879	74,974,026	0.30	110,566	75,687	32%
.98.0.0	P. T. Mallings vei 44	51,327,610	35,929,327	95,787	239,047,619	0.21	394,213	298,426	24%
.135.0.0	Schiøtts vei 8	31,391,626	21,974,138	53,922	94,645,551	0.33	132,834	78,912	41%
12.522.0.0	Sigyns gate 3	34,675,640	24,272,948	60,818	68,231,293	0.51	70,468	9,650	86%
5.101.0.0	Skådalsveien 2 A	22,003,981	15,402,787	34,208	67,000,000	0.33	94,492	60,284	36%
10.36.0.142	Strandpromenaden 5	10,187,027	7,130,919	9,392	65,794,461	0.15	116,776	107,384	8%
.28.0.0	Strømsborgveien 47	19,766,389	13,836,472	29,509	109,788,839	0.18	189,048	159,539	16%
12.829.0.3	Thomas Heftyes gate 20	14,976,017	10,483,212	19,449	48,896,104	0.31	71,233	51,784	27%
12.829.0.12	Thomas Heftyes gate 30	16,020,520	11,214,364	21,643	54,329,004	0.29	80,448	58,805	27%
12.840.0.16	Thomas Heftyes gate 42 D	16,909,913	11,836,939	23,510	46,787,172	0.36	62,743	39,233	37%
<b>Bergen</b>									
65.137.70	C. Sundts gate 57	11,235,000	7,864,500	19,920	31,191,448	0.36	38,415	18,495	52%
66.102	Fjellien 7	9,570,000	6,699,000	14,557	23,278,685	0.41	26,869	12,312	54%
05.24	Hjellestadvegen 316	8,350,000	5,845,000	14,266	18,154,397	0.46	19,217	4,951	74%
1.24	Hopnesvegen 120	8,294,000	5,805,800	14,156	40,695,092	0.20	63,506	49,350	22%
8.47	Hordnesvegen 278	8,852,000	4,696,400	13,149	60,000,000	0.15	100,251	87,102	13%
0.82	Kyrkjjetangen 16	11,815,000	8,270,500	21,057	38,488,662	0.31	52,281	31,224	40%
2.58	Nesttunvegen 101 A	5,268,000	3,687,600	8,225	42,000,000	0.13	71,995	63,770	11%
1.577	Øvre Hopnesvegen 7	6,875,000	4,812,500	11,375	16,317,146	0.42	18,507	7,132	61%
.51	Paasches Allé 4	7,072,000	4,950,400	9,661	17,493,000	0.40	20,425	10,764	47%
.10.40	Sanddalsvegen 17	2,828,000	1,229,600	3,442	24,696,000	0.11	41,519	38,077	8%
68.91.31	Sandviksveien 164	7,826,000	5,478,200	13,238	18,919,728	0.41	21,745	8,507	61%
04.53	Skipanesvegen 328	7,761,000	5,432,700	13,111	16,570,457	0.47	17,267	4,156	76%
0.8	Skjoldvegen 59	4,056,000	2,839,200	5,849	18,130,029	0.22	26,886	21,037	22%
8.147	Sundts Veg 5	5,186,000	3,630,200	8,064	42,000,000	0.12	66,191	58,127	12%
<b>gjennomsnitt</b>		<b>20,666,929</b>	<b>14,429,965</b>	<b>32,641</b>	<b>77,405,355</b>	<b>31%</b>	<b>119,553</b>	<b>86,373</b>	<b>35%</b>
<b>median</b>		<b>16,909,913</b>	<b>11,836,939</b>	<b>23,510</b>	<b>60,216,715</b>	<b>32%</b>	<b>88,468</b>	<b>58,745</b>	<b>31%</b>
<b>lax.</b>		<b>58,851,786</b>	<b>41,196,250</b>	<b>111,588</b>	<b>375,230,721</b>	<b>51%</b>	<b>664,397</b>	<b>552,809</b>	<b>86%</b>
<b>lin.</b>		<b>2,828,000</b>	<b>1,229,600</b>	<b>3,442</b>	<b>16,317,146</b>	<b>11%</b>	<b>17,267</b>	<b>4,156</b>	<b>5%</b>

Bnr	Adresse	Beregningsgrunnlag for våre estimater								Promille
		Siste observerte markedsverdi	Kilde	Ar for siste vurdering	Justering for inflasjon	Markedsanslag 2018	Takseringsgrunnlag	Bunnfradrag	Hypotetisk Skattegrunnlag	
<b>Oslo</b>										
1285.0.12	Admiral Børresens vei 1 B	50,000,000	Tinglyst	2019	0.97	48,736,638	35,000,000	4,000,000	44,736,638	0.00%
1285.0.15	Admiral Børresens vei 10 D	105,000,000	Verdianslag	2013	1.42	124,063,850	73,500,000	4,000,000	82,844,695	0.00%
1285.0.15	Admiral Børresens vei 3 B	44,000,000	Tinglyst	2019	0.97	42,888,241	30,800,000	4,000,000	38,888,241	0.00%
8.29.0.0	Apalveien 45	40,750,000	Tinglyst	2020	0.93	37,925,100	28,525,000	4,000,000	22,547,570	0.00%
5.509.0.0	Bygdøynesveien 25	36,000,000	Verdianslag	2016	1.09	206,450,216	25,200,000	4,000,000	144,515,152	0.00%
1.149.0.0	Christian Benneches vei 15	80,000,000	Tinglyst	2019	0.97	77,978,620	56,000,000	4,000,000	50,585,034	0.00%
6.65.0.0	Christian Benneches vei 2 F	68,000,000	Prisantydning	2020	0.93	63,286,056	47,600,000	4,000,000	40,300,239	0.00%
1.128.0.0	Christian Benneches vei 4 E	51,000,000	Tinglyst	2016	1.09	55,415,584	35,700,000	4,000,000	34,790,909	0.00%
1.27.0.0	Christian Frederiks vei 6*	87,500,000	Tinglyst	2020	0.93	81,434,263	61,250,000	4,000,000	51,493,976	0.00%
1.114.0.0	Dammanns vei 14	33,000,000	Tinglyst	2016	1.09	35,857,143	23,100,000	4,000,000	21,100,000	0.00%
13.111.0.0	Eilert Sundts gate 33	39,500,000	Verdianslag	2009	1.89	234,764,137	27,650,000	4,000,000	160,334,896	0.00%
12.302.0.0	Frederik Stangs gate 20	50,000,000	Verdianslag	2012	1.47	114,902,287	35,000,000	4,000,000	76,431,601	0.00%
12.315.0.0	Fritzners gate 1	45,500,000	Tinglyst	2017	1.01	45,902,331	31,850,000	5,757,311	26,374,321	0.00%
12.334.0.10	Fritzners gate 19	36,500,000	Tinglyst	2017	1.01	36,822,749	25,550,000	4,000,000	21,775,924	0.00%
12.837.0.3	Gimle terrasse 12	89,000,000	Tinglyst	2016	1.09	96,705,628	62,300,000	4,000,000	63,693,939	0.00%
12.837.0.2	Gimle terrasse 12									
12.837.0.4	Gimle terrasse 12									
12.837.0.1	Gimle terrasse 12									
12.405.0.8	Gimle terrasse 3	47,500,000	Tinglyst	2020	0.93	44,207,171	33,250,000	4,000,000	26,945,020	0.00%
12.408.0.0	Gimle terrasse 8	120,000,000	Tinglyst	2015	1.26	150,600,000	84,000,000	8,000,000	97,420,000	0.00%
5.19.0.1	Grimelundsveien 4 A	62,000,000	Tinglyst	2019	0.97	60,433,431	43,400,000	4,000,000	38,303,401	0.00%
5.19.0.7	Grimelundsveien 4 B	58,000,000	Tinglyst	2018	1.00	58,000,000	40,600,000	4,000,000	36,600,000	0.00%
5.19.0.20	Grimelundsveien 4 F	52,200,000	Tinglyst	2018	1.00	52,200,000	36,540,000	4,000,000	32,540,000	0.00%
3.61.0.0	Holmenkollveien 125	95,000,000	Tinglyst	2020	0.93	88,414,343	66,500,000	4,000,000	57,890,040	0.00%
7.841.0.0	Holmenkollveien 19	113,000,000	Tinglyst	2019	0.97	110,144,801	79,100,000	4,000,000	73,101,361	0.00%
3.1116.0.0	Hospitsveien 7	75,000,000	Tinglyst	2013	1.42	106,717,687	52,500,000	4,000,000	70,702,381	0.00%
1.138.0.0	Jegerveien 16	71,100,000	Tinglyst	2019	0.97	69,303,499	49,770,000	4,000,000	44,512,449	0.00%
10.48.0.10	Kavringen Brygge 6	236,500,000	Tinglyst	2011	1.59	375,230,721	165,550,000	4,000,000	258,661,504	0.00%
13.244.0.25	Kruses gate 11	100,000,000	Tinglyst	2020	0.93	93,067,729	70,000,000	4,000,000	61,147,410	0.00%
1.104.0.0	Løchenveien 12	52,000,000	Prisantydning	2019	0.97	50,686,103	36,400,000	4,000,000	31,480,272	0.00%
1.647.0.0	Løchenveien 16	68,000,000	Tinglyst	2016	1.09	73,887,446	47,600,000	6,947,857	44,773,355	0.00%
1.466.0.0	Løchenveien 18	85,000,000	Prisantydning	2020	0.93	79,107,570	59,500,000	4,000,000	51,375,299	0.00%
1.126.0.0	Løchenveien 22	100,000,000	Tinglyst	2019	0.97	97,473,275	70,000,000	4,000,000	64,231,293	0.00%
1.606.0.0	Løchenveien 4 A	68,000,000	Tinglyst	2019	0.97	66,281,827	47,600,000	4,000,000	42,397,279	0.00%
12.690.0.0	Nordraaks gate 25	75,000,000	Prisantydning	2019	0.97	73,104,956	52,500,000	4,000,000	47,173,469	0.00%
7.718.0.0	Østre Holmensvingen 1 B	52,000,000	Tinglyst	2019	0.97	50,686,103	36,400,000	5,253,541	30,226,731	0.00%
1.657.0.0	P. T. Mallings vei 26 A	225,000,000	Tinglyst	2020	0.93	209,402,390	157,500,000	4,000,000	142,581,673	0.00%
1.197.0.0	P. T. Mallings vei 38	69,000,000	Tinglyst	2016	1.09	74,974,026	48,300,000	4,000,000	48,481,818	0.00%
1.98.0.0	P. T. Mallings vei 44	220,000,000	Tinglyst	2016	1.09	239,047,619	154,000,000	4,000,000	163,333,333	0.00%
1.135.0.0	Schiøtts vei 8	50,000,000	Verdianslag	2009	1.89	94,645,551	35,000,000	4,000,000	62,251,885	0.00%
12.522.0.0	Sigyns gate 3	70,000,000	Prisantydning	2019	0.97	68,231,293	49,000,000	4,000,000	43,761,905	0.00%
5.101.0.0	Skådalsveien 2 A	67,000,000	Tinglyst	2018	1.00	67,000,000	46,900,000	4,000,000	42,900,000	0.00%
10.36.0.142	Strandpromenaden 5	67,500,000	Tinglyst	2019	0.97	65,794,461	47,250,000	4,000,000	42,056,122	0.00%
1.28.0.0	Strømsborgveien 47	58,000,000	Verdianslag	2009	1.89	109,788,839	40,600,000	4,000,000	72,852,187	0.00%
12.829.0.3	Thomas Heftyes gate 20	45,000,000	Tinglyst	2016	1.09	48,896,104	31,500,000	4,000,000	30,227,273	0.00%
12.829.0.12	Thomas Heftyes gate 30	50,000,000	Tinglyst	2016	1.09	54,329,004	35,000,000	4,000,000	34,030,303	0.00%
12.840.0.16	Thomas Heftyes gate 42 D	48,000,000	Tinglyst	2019	0.97	46,787,172	33,600,000	4,000,000	28,751,020	0.00%
<b>Bergen</b>										
65.137.70	C. Sundts gate 57	32,000,000	Tinglyst	2019	0.97	31,191,448	21,834,014	1,000,000	20,834,014	0.002%
66.102	Fjellien 7	25,100,000	Tinglyst	2020	0.93	23,278,685	16,295,079	1,500,000	14,795,079	0.002%
05.24	Hjellestadvegen 316	18,625,000	Tinglyst	2019	0.97	18,154,397	12,708,078	750,000	11,958,078	0.002%
1.24	Hopnesvegen 120	41,750,000	Tinglyst	2019	0.97	40,695,092	28,486,565	750,000	27,736,565	0.002%
8.47	Hordnesvegen 278	60,000,000	Prisantydning	2018	1.00	60,000,000	42,000,000	1,500,000	40,500,000	0.002%
0.82	Kyrkjetangen 16	41,500,000	Tinglyst	2020	0.93	38,488,662	26,942,063	750,000	26,192,063	0.002%
2.58	Nesttunvegen 101 A	42,000,000	Tinglyst	2018	1.00	42,000,000	29,400,000	750,000	28,650,000	0.002%
1.577	Øvre Hopnesvegen 7	16,000,000	Tinglyst	2016	1.02	16,317,146	11,422,002	750,000	10,672,002	0.002%
1.51	Paasches Allé 4	17,000,000	Tinglyst	2015	1.03	17,493,000	12,245,100	1,500,000	10,745,100	0.002%
1.10.40	Sanddalsvegen 17	24,000,000	Tinglyst	2015	1.03	24,696,000	17,287,200	1,229,600	16,057,600	0.002%
68.91.31	Sandviksveien 164	20,400,000	Tinglyst	2020	0.93	18,919,728	13,243,810	750,000	12,493,810	0.002%
04.53	Skipanesvegen 328	17,000,000	Tinglyst	2019	0.97	16,570,457	11,599,320	750,000	10,849,320	0.002%
0.8	Skjoldvegen 59	18,600,000	Tinglyst	2019	0.97	18,130,029	12,691,020	1,000,000	11,691,020	0.002%
8.147	Sundts Veg 5	42,000,000	Tinglyst	2018	1.00	42,000,000	29,400,000	2,880,200	26,519,800	0.002%



## Boligprisutvikling:

Prisindeks	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Oslo m/Bærum	67.2	64.2	66.3	72.0	79.1	85.5	88.2	90.7	100.0	115.5	124.4	125.5	130.4	134.2
		-4.5%	3.3%	8.6%	9.9%	8.1%	3.2%	2.8%	10.3%	15.5%	7.7%	0.9%	3.9%	2.9%
Bergen	70.0	64.3	64.8	72.3	79.4	84.5	89.1	93.0	100.0	100.9	102.8	102.9	105.5	110.4
		-8.1%	0.8%	11.6%	9.8%	6.4%	5.4%	4.4%	7.5%	0.9%	1.9%	0.1%	2.5%	4.6%

Verdiendring	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Oslo m/Bærum	1.87	1.95	1.89	1.74	1.59	1.47	1.42	1.38	1.26	1.09	1.01	1.00	0.97	0.93
Bergen	1.47	1.60	1.59	1.42	1.30	1.22	1.15	1.11	1.03	1.02	1.00	1.00	0.97	0.93

\*2018 = referanseår (eiendomsskatt for 2020 skrives ut på grunnlag av boligverdier per 2018)