



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune

Møtested: Verdal rådhus

Dato: 18.01.2013

Tid: 08:00-16:00

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Inga Astrid Hildrum	Leder	AP-KRF
Ann-Maj Hovdahl Holmli	Medlem	H/V/SV/FRP/SP
Joar Harry Aksnes	Medlem	H/V/SV/FRP/SP
Jonny Myhre	Medlem	AP-KRF

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Linda Olsen	MEDL	AP-KRF
Arne Falkfjell	MEDL	H/V/SV/FRP/SP

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Representerer
Trine Reitan	Linda Olsen	AP-KRF

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Jens Ludvik Jenssen	Assistent
Arnulf Løken	Konsulent

Saksnr	Innhold
PS 9/13	1721/0234/0001/186/00 - Klage på eiendomsskatt – behandling i overskattetakstnemnd
PS 10/13	1721/0234/0001/205/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 11/13	1721/0234/0001/207/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 12/13	1721/0234/0001/209/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 13/13	1721/0234/0001/210/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 14/13	1721/0234/0001/260/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

BEHANDLING:

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/186

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av fritidseiendommen på ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 576 000,- jf. byskatteloven § 5. Irene Landstad har i brev, datert 8.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av anlegget ble foretatt den 18.1.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 0,9 er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Fritidseiendom bebygd med hytte og et lite uthus/anneks beliggende i Finnvola. Brun hytte, tømmermannskledning og svart shingeltak.

Henvisning til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:

Klagen
Besiktigerskjema
Sonekart

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendomsskatteloven § 8 første ledd bestemmer at ”*eigedomsskatten skal reknast ut etter verdi (taksten) som eigedommen vart sett i ved likninga året før skatteåret.*”

Bestemmelsen er bare trådt i kraft for kraftanlegg. For alle andre eiendommer og anlegg gjelder inntil videre takseringsreglene i byskatteloven §§ 4 og 5, jf. eiendomsskatteloven § 33.

Etter byskatteloven § 4 første ledd skal eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering, og slik at overtakst kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter.

Etter byskatteloven § 5, første ledd, skal man finne frem til den takstverdi som eiendommen ”*etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg.*”

Takstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved takseringen. Om denne takseringsmetodikken har Finansdepartementet uttalt følgende:

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eiedomsskattelova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 0,9 er for høy.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Tomtefestelovens bestemmelser om innløsning av festetomt påvirker heller ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-

området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Bruk av standard 0,9 er i henhold til «Rammer og retningslinjer punkt 5.3. Bruk av faktorer»:

5.3.2 bygning tatt i bruk mellom 1988-1997 skal ha standard 0,9.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,9 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Forslag i møtet:

AP/KRF v/Inga A. Hildrum fremmet følgende forslag til vedtak:
«Takst på kr 576 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:
Ovennevnte vurdering.»

Votering:
Ved votering ble forslaget fra AP/KRF enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst på kr 576.000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Verdi er fastsatt i henhold til sjablongverdier når det gjelder kvadratmeterpris på hytte og tomt, samt sonefaktor. Dette er i henhold til vedtatte regler og skal derfor ikke fravikes. Nemnda ser heller ingen grunn til at standardfaktor for hytte tatt i bruk i 1990 skal fravikes 0,9.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 10/13 1721/0234/0001/205/00 - Klage på eiendomsskatt

Saksprotokoll i overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 18.01.2013

BEHANDLING:

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/205

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av fritidseiendommen på ovennevnte eiendom i kommunen.

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 619 000,- jf. byskatteloven § 5.

Svein Edvardsen har i brev, datert 6.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt til følge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av anlegget ble foretatt den 18.1.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 0,9 er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Grå hytte med stående tømmermannspanel og ståltak.

Henvising til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:

Klagen

Besiktigerskjema

Sonekart

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendomsskatteloven § 8 første ledd bestemmer at ”eigedomsskatten skal reknast ut etter verdi (taksten) som eigdommen vart sett i ved likninga året før skatteåret.”

Bestemmelsen er bare trådt i kraft for kraftanlegg. For alle andre eiendommer og anlegg gjelder inntil videre takseringsreglene i byskatteloven §§ 4 og 5, jf. eiendomsskatteloven § 33.

Etter byskatteloven § 4 første ledd skal eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering, og slik at overtakst kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter.

Etter byskatteloven § 5, første ledd, skal man finne frem til den takstverdi som eiendommen ”*etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg.*”

Takstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved takseringen. Om denne takseringsmetodikken har Finansdepartementet uttalt følgende:

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eigedomsskattelova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom

kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 0,9 er for høy.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Tomtefestelovens bestemmelser om innløsning av festetomt påvirker heller ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Bruk av standard 0,9 er i henhold til «Rammer og retningslinjer punkt 5.3. Bruk av faktorer»:

5.3.2 bygning tatt i bruk mellom 1988-1997 skal ha standard 0,9.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,9 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Forslag i møtet:

AP/KRF v/Inga A. Hildrum fremmet følgende forslag til vedtak:
«Takst på kr 619 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:
Ovennevnte vurdering.»

Votering:
Ved votering ble forslaget fra AP/KRF enstemmig vedtatt.

VEDTAK:
Takst på kr 619.000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Verdi på hytte og tomt er i henhold til sjablongverdier når det gjelder kvadratmeterpris. Det samme gjelder sonefaktor.

Dette er i henhold til vedtatte retningslinjer og skal ikke fravikes.

Standardfaktor er også i henhold til vedtatte retningslinjer for hytte bygd i 1990. Nemnda ser ingen grunn til at dette skal fravikes

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 11/13 1721/0234/0001/207/00 - Klage på eiendomsskatt

Saksprotokoll i overskattetaksnemnda i Verdal kommune - 18.01.2013

BEHANDLING:

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/207

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av fritidseiendommen på ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 547 000,- jf. byskatteloven § 5.

Geir Ove Lurfald og Jorun Skei Lurfald har i brev, datert 8.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av anlegget ble foretatt den 18.1.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.

- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 0,9 er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Brun hytte med liggende panel og ståltak.

Henvi­sing til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:

Klagen

Besiktigerskjema

Sonekart

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendomsskatteloven § 8 første ledd bestemmer at ”eigedomsskatten skal reknast ut etter verdi (taksten) som eigedommen vart sett i ved likninga året før skatteåret.”

Bestemmelsen er bare trådt i kraft for kraftanlegg. For alle andre eiendommer og anlegg gjelder inntil videre takseringsreglene i byskatteloven §§ 4 og 5, jf. eiendomsskatteloven § 33.

Etter byskatteloven § 4 første ledd skal eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering, og slik at overtakst kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter.

Etter byskatteloven § 5, første ledd, skal man finne frem til den takstverdi som eiendommen ”etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg.”

Takstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved takseringen. Om denne takseringsmetodikken har Finansdepartementet uttalt følgende:

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eigedomsskattelova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 0,9 er for høy.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonéfaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Tomtefestelovens bestemmelser om innløsning av festetomt påvirker heller ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonéfaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonéfaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonéfaktor 0,8 er for høy.

Standard endret fra 0,9 til 0,85 på grunn av synlig svikt i fundamenteringen. Tidligere takst på kr. 547 000,- oppheves. Ny takst settes til kr. 516 000,-

Forslag i møtet:

AP/KRF v/Inga A. Hildrum fremmet følgende forslag til vedtak:
«Takst på kr 547 000,- oppheves.
Ny takst 516 000,-

Begrunnelse:
Ovennevnte vurdering.»

Votering:
Ved votering ble forslaget fra AP/KRF enstemmig vedtatt.

VEDTAK:
Takst på kr 547 000,- oppheves.
Ny takst 516 000,-

Begrunnelse:

Verdi er fastsatt i henhold til vedtatte sjablongverdier når det gjelder kvadratmeterpris på hytte og tomt, samt sonéfaktor. Vedtatte verdier skal ikke fravikes.

Standardfaktor settes ned fra 0,9 til 0,85 på grunn av synlig svikt i fundamenteringen.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

BEHANDLING:

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/209

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av fritidseiendommen på ovennevnte eiendom i kommunen.

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetaksnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr.576 000,- jf. byskatteloven § 5.

Bernt J. Aglen har i brev, datert 8.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge og Skattetaksnemnda sendte saken til overskattetaksnemnda for klagebehandling.

Befaring av anlegget ble foretatt den 18.1.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 0,9 er for høy.

4. Overskattetaksnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Brun laftet hytte med torvtak. Anneks som ikke er tatt i bruk.

Henvising til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:

Klagen

Besiktigerskjema

Sonekart

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendomsskatteloven § 8 første ledd bestemmer at ”*eigedomsskatten skal reknast ut etter verdi (taksten) som eigedommen vart sett i ved likninga året før skatteåret.*”

Bestemmelsen er bare trådt i kraft for kraftanlegg. For alle andre eiendommer og anlegg gjelder inntil videre takseringsreglene i byskatteloven §§ 4 og 5, jf. eiendomsskatteloven § 33.

Etter byskatteloven § 4 første ledd skal eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering, og slik at overtakst kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter.

Etter byskatteloven § 5, første ledd, skal man finne frem til den takstverdi som eiendommen ”*etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg.*”

Takstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved takseringen. Om denne takseringsmetodikken har Finansdepartementet uttalt følgende:

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eiedomsskattelova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 0,9 er for høy.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Tomtefestelovens bestemmelser om innløsning av festetomt påvirker heller ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen.

Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Det klages på standard 0,9, mens eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener standard 1,0 kan opprettholdes med begrunnelse i at hytter i laft med torvtak antas å ha en høyere markedsverdi enn tilsvarende hytter i bindingsverk.

På eiendommen står et anneks som ikke er meldt tatt i bruk. Annekset takseres i 2014.

Forslag i møtet:

AP/KRF v/Inga A. Hildrum fremmet følgende forslag til vedtak:

«Takst på kr 576 000,- opprettholdes.

Ny takst foretas i 2014.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble forslaget fra AP/KRF enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst på kr 576.000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Kvadratmeterpris på hytte og tomt er i henhold til vedtatte sjablongverdier. Det samme gjelder sonefaktor. Dette skal ikke fravikes.

Økning av standardfaktor fra 0,9 til 1,0 vurderes som riktig da hytten er av laftet tømmer og har torvtak.

Ny takst i 2014 skyldes anneks på 20 kvm som snart er klart til å tas i bruk.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 13/13 1721/0234/0001/210/00 - Klage på eiendomsskatt

Saksprotokoll i overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 18.01.2013

BEHANDLING:

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/210

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av fritidseiendommen på ovennevnte eiendom i kommunen.

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 696 000,- jf. byskatteloven § 5.

Anna Valstad har i brev, datert 15.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt til følge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av anlegget ble foretatt den 18.1.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 0,9 er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Brun hytte med villmarkspanel og torvtak.

Henvising til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:

Klagen

Besiktigerskjema

Sonekart

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendomsskatteloven § 8 første ledd bestemmer at ”eigedomsskatten skal reknast ut etter verdi (taksten) som eigdommen vart sett i ved likninga året før skatteåret.”

Bestemmelsen er bare trådt i kraft for kraftanlegg. For alle andre eiendommer og anlegg gjelder inntil videre takseringsreglene i byskatteloven §§ 4 og 5, jf. eiendomsskatteloven § 33.

Etter byskatteloven § 4 første ledd skal eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering, og slik at overtakst kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter.

Etter byskatteloven § 5, første ledd, skal man finne frem til den takstverdi som eiendommen ”*etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg.*”

Takstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved takseringen. Om denne takseringsmetodikken har Finansdepartementet uttalt følgende:

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eigedomsskattelova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom

kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 0,9 er for høy.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Tomtefestelovens bestemmelser om innløsning av festetomt påvirker heller ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Det klages på standard 0,9, mens eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener standard 1,0 kan opprettholdes med begrunnelse i at hytter med villmarkspanel og torvtak antas å ha en høyere markedsverdi enn tilsvarende hytter med enkel standard.

Forslag i møtet:

AP/KRF v/Inga A. Hildrum fremmet følgende forslag til vedtak:
«Takst på kr 696 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:
Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble forslaget fra AP/KRF enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst på kr 696.000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Verdi på hytte og tomt er i henhold til sjablongverdier. Det samme gjelder sonefaktor. Dette skal ikke fravikes.

Standard på 1,0 opprettholdes da hytter med villmarkspanel og torvtak antas å ha en høyere verdi enn tilsvarende hytter med enkel standard.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 14/13 1721/0234/0001/260/00 - Klage på eiendomsskatt

Saksprotokoll i overskattetaksnemnda i Verdal kommune - 18.01.2013

BEHANDLING:

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/260

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av fritidseiendommen på ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetaksnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 591 000,- jf. byskatteloven § 5.

Hallvar Skrove har i brev, datert 8.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge og Skattetaksnemnda sendte saken til overskattetaksnemnda for klagebehandling.

Befaring av anlegget ble foretatt den 18.1.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 0,9 er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Brun hytte med stående tømmermannspanel og ståltak. Godt vedlikeholdt.

Henvi­sing til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:

Klagen

Besiktigerskjema

Sonekart

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendomsskatteloven § 8 første ledd bestemmer at ”eigedomsskatten skal reknast ut etter verdi (taksten) som eigedommen vart sett i ved likninga året før skatteåret.”

Bestemmelsen er bare trådt i kraft for kraftanlegg. For alle andre eiendommer og anlegg gjelder inntil videre takseringsreglene i byskatteloven §§ 4 og 5, jf. eiendomsskatteloven § 33.

Etter byskatteloven § 4 første ledd skal eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering, og slik at overtakst kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter.

Etter byskatteloven § 5, første ledd, skal man finne frem til den takstverdi som eiendommen ”efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg.”

Takstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved takseringen. Om denne takseringsmetodikken har Finansdepartementet uttalt følgende:

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eigedomsskatte­lova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 0,9 er for høy.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Tomtefestelovens bestemmelser om innløsning av festetomt påvirker heller ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Det klages på standard 0,9, mens eiendommen har standard 0,85 i eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,9 i henhold til «Rammer og retningslinjer punkt 5.3. Bruk av faktorer»:

5.3.2 bygning tatt i bruk mellom 1988-1997 skal ha standard 0,9.

Tidligere takst på kr. 591 000,- oppheves.
Ny takst settes til kr. 626 000,-

Forslag i møtet:

AP/KRF v/Inga A. Hildrum fremmet følgende forslag til vedtak:
«Takst på kr 591 000,- oppheves.

Begrunnelse:
Ovennevnte vurdering.»

Votering:
Ved votering ble forslaget fra AP/KRF enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst på kr 591 000,- oppheves.
Ny takst er 626 000,-

Begrunnelse:

Verdi av hytte og tomt er i henhold til vedtatte sjablongverdier. Det samme gjelder sonefaktor. Disse retningslinjene skal ikke fravikes. Faktor for standard for hytter bygd i 1993 er vedtatt å være 0,9. nemnda kan ikke se at det er forhold ved hytta som tilsier at denne skal fravikes. Standard faktor økes derfor fra 0,85 til 0,9.»

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.