



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune

Møtested: 3.etg, Verdal rådhus

Dato: 21.03.2013

Tid: 08:00

Faste medlemmer som møtte:

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

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Linda Olsen	MEDL	AP-KRF
Joar Harry Aksnes	MEDL	H/V/SV/FRP/SP

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Representerer
Thor Bertil Granum	Linda Olsen	AP-KRF
Lise Rosvoll	Joar Harry Aksnes	H/V/SV/FRP/SP

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Jens Ludvik Jenssen	Saksbehandler
Merete Jørgensen	Saksbehandler

Saksnr	Innhold
PS 141/13	1721/0025/0068/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 142/13	1721/0061/0012/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.
PS 143/13	1721/0144/0005/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 144/13	1721/0155/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 145/13	1721/0127/0033/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

**PS 141/13 1721/0025/0068/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i
overskattetakstnemnd**

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 21.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/25/68.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 629 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Roger Kvello Hansen har i brev, datert 22.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 21.3.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener eiendommen 1721/25/68 har feil sonefaktor.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,8, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Hvit enebolig.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) lyder: ”Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (3).

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 eiendomsskattelova 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 Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener eiendommen 1721/25/68 har feil sonefaktor.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,8, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 4.5 vedtatt følgende sonefaktorer:

4.5. Sonefaktorer:

På grunnlag av en totalvurdering velger skattetakstnemnda å benytte slike sonefaktorer (se kart som viser soner for boligeiendommer, fritidseiendommer og næringseiendommer):

Boligeiendommer:

Sted - Sonefaktor:

Sone 1 bolig: Sentrum: 1,0.

Sone 2 bolig: Ørin, Ydsedalen, Holmsveet: 0,9.

Sone 3 bolig: Trones, Forbregd Lein, Stiklestad, Baglan: 0,8.

Sone 4 bolig: Leksdalsvatnet, Helgådal, Stiklestad, Vuku, Lysthaugen: 0,7.

Sone 5 bolig: Øvrige områder: 0,5.

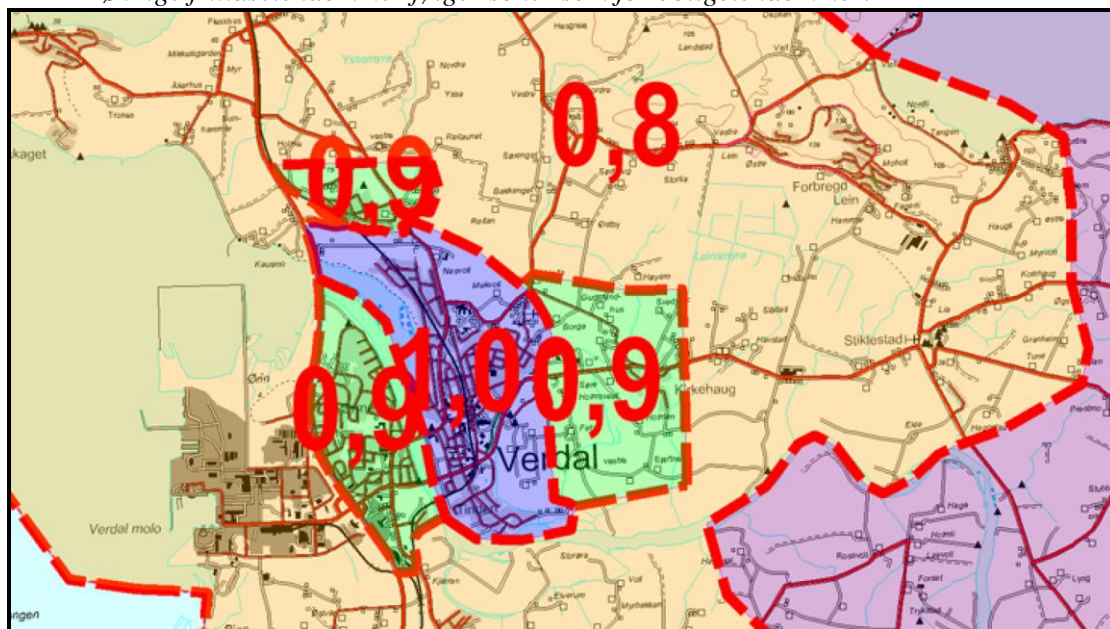
Fritidseiendommer:

Sted - Sonefaktor fritidseiendommer:

Sandvika 1,0.

Finnvola 0,8.

Øvrige fritidseiendommer følger soner som for boligeiendommer.



Eiendommen 1721/25/68 ligger innenfor område som skal ha sonefaktor 0,9.

Hvilke kommunale tjenester som ytes i området påvirker ikke taksten, det er eiendommen som objekt som skal takseres. Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

5.7. Juridiske avklaringer:

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet, juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp

de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Verdal kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres:

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik

den framstår per 1. januar 2012, som takseres.

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,8. Viser til rammer og retningslinjer punkt 5.3.A:

Bygninger tatt i bruk på midten av 50-tallet gir standard (indre faktor) 0,6.

5.3.5	Tatt i bruk mellom	1950-1967	0,6
-------	--------------------	-----------	-----

Det er lagt til 0,2 i standard på grunn av renovering og tilbygg i nyere tid.

Punkt 5.3 B) i rammer og retningslinjer:

B) Bygningsmessig tilstand:

Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert, må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra dette foretas en faktorjustering:

5.3.b	Totalrenovert	+ 0,2
-------	---------------	-------

Overskattetakstnemnda kan ikke se at taksten med bruk av standard 0,8 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 1 629 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 1 629 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 4.5 vedtatt følgende sonefaktorer:

4.5. Sonefaktorer:

På grunnlag av en totalvurdering velger skattetakstnemnda å benytte slike sonefaktorer (se kart som viser soner for boligeiendommer, fritidseiendommer og næringseiendommer):

Boligeiendommer:

Sted - Sonefaktor:

Sone 1 bolig: Sentrum: 1,0.

Sone 2 bolig: Ørin, Ydsedalen, Holmsveet: 0,9.

Sone 3 bolig: Trones, Forbregd Lein, Stiklestad, Baglan: 0,8.

Sone 4 bolig: Leksdalsvatnet, Helgådal, Stiklestad, Vuku, Lysthaugen: 0,7.

Sone 5 bolig: Øvrige områder: 0,5.

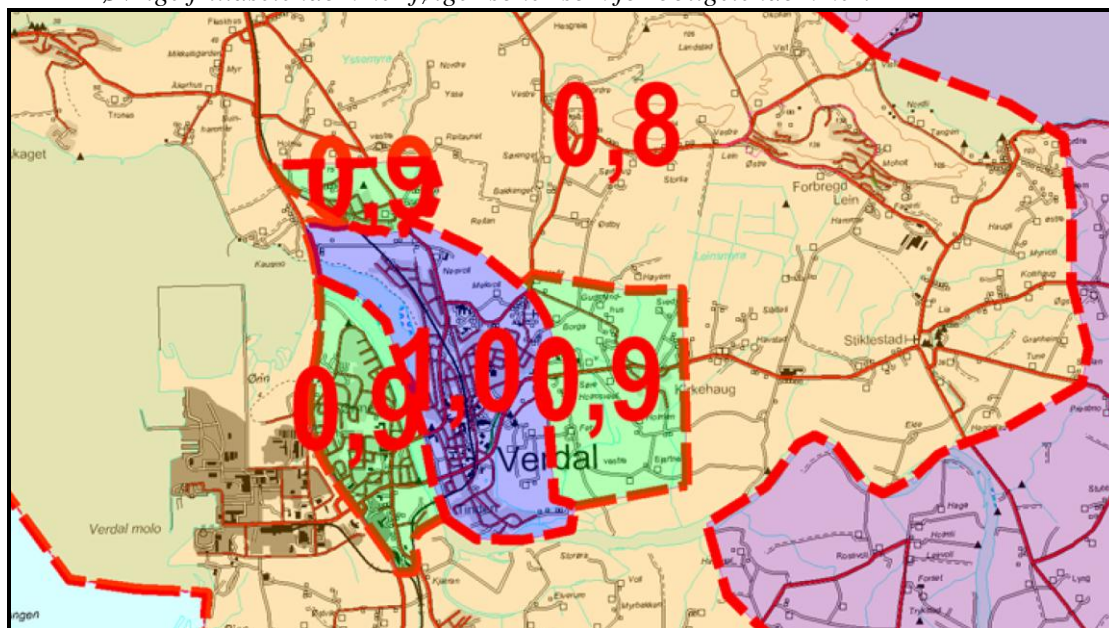
Fritidseiendommer:

Sted - Sonefaktor fritidseiendommer:

Sandvika 1,0.

Finnvola 0,8.

Øvrige fritidseiendommer følger soner som for boligeiendommer.



Eiendommen 1721/25/68 ligger innenfor område som skal ha sonefaktor 0,9.

Hvilke kommunale tjenester som ytes i området påvirker ikke taksten, det er eiendommen som objekt som skal takseres. Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

5.7. Juridiske avklaringer:

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet, juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp

de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Verdal kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres:

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik

den framstår per 1. januar 2012, som takseres.

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,8. Viser til rammer og retningslinjer punkt 5.3.A):

Bygninger tatt i bruk på midten av 50-tallet gir standard (indre faktor) 0,6.

5.3.5	Tatt i bruk mellom	1950-1967	0,6
-------	--------------------	-----------	-----

Det er lagt til 0,2 i standard på grunn av renovering og tilbygg i nyere tid.

Punkt 5.3 B) i rammer og retningslinjer:

B) Bygningsmessig tilstand:

Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert, må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra dette foretas en faktorjustering:

Overskattetakstnemnda kan ikke se at taksten med bruk av standard 0,8 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 142/13 1721/0061/0012/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 21.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/61/12.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 511 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Audun Myhr har i brev, datert 17.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 21.3.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener hytte skogstue på eiendommen må takseres som felles nærings- og fritidsbygg.
- Klager mener takst, med bruk av standard 1,0, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Brun hytte med villmarkskledning.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) lyder: ”Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenkap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (3).

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 Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener hytte skogstue på eiendommen må takseres som felles nærings- og fritidsbygg.
- Klager mener takst, med bruk av standard 1,0, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

Bygningen på eiendommen 1721/61/12 er registrert som «161 Hytter, sommerhus, fritidsbygg» i Matrikkelen. Overskattetakstnemnda mener at bygningen skal takseres som fritidsbolig.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i MATRIKKEL-registeret (dvs. bygningenes funksjon). Skattetakstnemnd i Verdal kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Fritidsboliger (160, 170).

Denne bygningstypen skal ha kvadratmeterpris kr. 10 000,- i henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn.

Nemnda har valgt å sette forsiktige sjablongverdier på alle bygningsfunksjoner da verdiutviklingen på bygninger i kommunen vurderes som usikker.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter skattetakstnemnd sjablongverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som nedenfor.

Fritidsboliger Pr m2 10.000,-.

Overskattetakstnemnda mener eiendommen 1721/61/12 skal ha konsesjonsfaktor 0,75. I Matrikkelen er grunneiendommen registrert med «beregnet areal» på 200175,5 kvm. Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.3 vedtatt at konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis en konsesjonsfaktor på 0,75. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal.

5.3. Bruk av faktorer:

Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis konsesjonsfaktor lik 0,75.

Videre er det presisert i punkt 5.5:

5.5. Andre rammer for taksering:**Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:**

Landbrukseiendommer: For å komme under betegnelsen landbrukseiendom/småbruk, må eiendommen tilfredsstillte konsesjonslovens arealkrav til denne type eiendom. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Landbrukseiendommer med flere matrikkelenheter (flere gårds og bruksnummer) oppfattes som en enhet dersom deling av eiendommer krever behandling etter jordlovens bestemmelser.

Taksering:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr. boligbygg. Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 1,0.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at taksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 511 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 383 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 511 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 383 000,-.

Begrunnelse:

Bygningen på eiendommen 1721/61/12 er registrert som «161 Hytter, sommerhus, fritidsbygg» i Matrikkelen. Overskattetakstnemnda mener at bygningen skal takseres som fritidsbolig.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i MATRIKKEL-registeret (dvs. bygningenes funksjon). Skattetakstnemnd i Verdal kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Fritidsboliger (160, 170).

Denne bygningstypen skal ha kvadratmeterpris kr. 10 000,- i henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn. Nemnda har valgt å sette forsiktige sjablongverdier på alle bygningsfunksjoner da verdiutviklingen på bygninger i kommunen vurderes som usikker.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter skattetakstnemnd sjablongverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som nedenfor.

Fritidsboliger Pr m2 10.000,-.

Overskattetakstnemnda mener eiendommen 1721/61/12 skal ha konsesjonsfaktor 0,75. I Matrikkelen er grunneiendommen registrert med «beregnet areal» på 200175,5 kvm. Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.3 vedtatt at konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis en konsesjonsfaktor på 0,75. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal.

5.3. Bruk av faktorer:

Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis konsesjonsfaktor lik 0,75.

Videre er det presisert i punkt 5.5:

5.5. Andre rammer for taksering:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:

Landbrukseiendommer: For å komme under betegnelsen landbrukseiendom/småbruk, må eiendommen tilfredsstillere konsesjonslovens arealkrav til denne type eiendom. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Landbrukseiendommer med flere matrikkelenheter (flere gårds og bruksnummer) oppfattes som en enhet dersom deling av eiendommer krever behandling etter jordlovens bestemmelser.

Taksering:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr. boligbygg. Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 1,0.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at taksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 143/13 1721/0144/0005/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 21.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/144/5.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 025 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Lasse Johnson har i brev, datert 27.2.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av eiendommen ble foretatt den 21.3.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener det er feil at eiendomsskatt på festetomt legges til festeren.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,8, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Rød enebolig, samt garasje.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens s

katteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) lyder: ”Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenkap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (3).

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 eiegenomsskatteleva 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 Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener det er feil at eiendomsskatt på festetomt legges til festeren.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,8, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

Verdal kommune har i ”Rammer og retningslinjer for eiendomsskatt punkt 5.7 ” vedtatt at langsiktige festekontrakter og festekontrakter med rett til forlengelse skal vurderes som

selveiertomt. Rett til forlengelse kan følge av festeavtalen eller tomtefestelova § 33. Foreligger det en slik avtale og/eller en lovfestet rett til forlengelse er fester å anse som rette mottaker av eiendomsskatten.

Punkt 5.7:

"Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt:

Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt. Ved festepunkt settes tomtearealet til 1 dekar i henhold til tomtefesteloven § 16."

KS-Eiendomsskatteforum har utarbeidet en "Veileder i behandling av klager i eiendomsskattesaker". Veilederen uttaler følgende om eiendomsskatt i festeforhold :

"Tilsvarende gjelder i festeforhold hvor enten festeavtalen har en varighet utover 99 år, eller hvor festeren har en ensidig rett til å kreve forlengelse av festeavtalen. I slike tilfelle regnes festeren som eier, slik at festeren skal betale og har rett til å klage på eiendomsskatten. Fester av tomt til bolig og fritidseiendom har alltid forlengelsesrett, jf tomtefesteloven § 33. Fester av tomt til bolig og fritidsformål må dermed alltid anses å ha klagerett".

Spørsmålet om hvem som er rette adressat for eiendomsskatten til festetomter har vært forelagt Finansdepartementet. Finansdepartementet ga den 30.4.2012 følgende svar:

".....Loven inneholder ingen eksplisitte regler om hvem som er debitor for eiendomsskatt på festetomter. Finansdepartementet har i en fortolkningsuttalelse fra 1992 lagt til grunn som det prinsipielle utgangspunktet at fester skal betale eiendomsskatt for verdien av bygningen, mens bortfester (grunneier) skal betale eiendomsskatt for verdien av tomten. Prinsippet er senere slått fast av Høyesterett i en dom inntatt i Rt. 2002 side 1411. I fortolkningsuttalelsen la imidlertid departementet også til grunn at det gjelder et unntak for festeavtaler med lengre varighet enn 99 år, eller når festeren har ensidig rett til å forlenge avtalen uten tidsbegrensning. I disse tilfellene anses festeren som eier av tomten når det gjelder eiendomsskattekravet. Uttalelsene fra Finansdepartementet ble avgitt før tomtefesteloven ble endret.

I en fortolkningsuttalelse av 15. august 2008 uttalte Finansdepartementet at i den grad lovendringene i tomtefesteloven gir fester av en tidligere tidsbegrenset festerett en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten på ubestemt tid, antar departementet at også slike kontrakter må regnes som stettevarige etter eiendomsskattereglene. I disse tilfellene blir eiendomsskatteplikten for festetomten overført fra bortfester til fester, selv om avtalen i utgangspunktet var tidsbegrenset. Tomten verdsettes og skattlegges da under ett med bygningen.

Finansdepartementet tok i samme uttalelse også stilling til om reglene var de samme for festekontrakter til bolig og fritidshus som hører til en bygdeallmenning jf. tomtefestelova § 34:

Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at "[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33." Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på samme vilkår som før etter tomtefesteloven § 33.

Tomtefestelovens system er altså at festerens rett til forlenging er ubegrenset (innen lovens frister for framsetting av krav om forlenging). Noe unntak for feste i bygdeallmenning er det ikke for retten til forlenging. Lovens § 34 annet ledd første punktum er bare en begrensning i festerens innløsningsrett. En bygdeallmenning kan avvise innløsningskrav mot å tilby forlenging i stedet.

Finansdepartementet uttalte i fortolkningsuttalelsen fra 2008 at det er avgjørende for debitorspørsmålet hvorvidt fester har en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten på ubestemt tid. Begrensninger i innløsningsretten er uten betydning for spørsmålet om festet er stettevarig etter skattereglene. Så lenge fester har en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten etter tomtefesteloven § 33, er det uten betydning for debitorspørsmålet at retten til innløsning etter tomtefesteloven § 32 er begrenset, jf. tomtefesteloven § 34. Fester er dermed debitor for eiendomsskatt av festetomt til bolig eller fritidsbolig som hører til en bygdeallmenning.

I henhold til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer skal det beregnes 1 dekar tomt per boligbygning på eiendommer som ligger innenfor LNF-områder og der tomt er over 1000 kvm.

5.5. Andre rammer for taksering:

Eiendommer innenfor LNF-områder (Landbruk, Natur og Friluftsområder):

All bygningsmasse på slike eiendommer definert som Landbruk/Fiske innenfor LNF- området, takseres ut fra funksjon, (slik det gjøres på bolig-, fritids- og næringsseiendommer forøvrig), mens tomteareal settes til 1 daa pr. boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m². For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.

PRESSISERING: Tomtearealet settes til 1 daa pr. fritidsbygg, boligbygg og næringsbygg innenfor LNF området uansett sjanger. Hele tomtearealet beregnes i regulert eller annet tettbygd strøk. LNF med spredt boligbebyggelse er IKKE å anses som regulert.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1979 gir standard (indre faktor) 0,8.

5.3.3	Tatt i bruk mellom	1978-1987	0,8
-------	--------------------	-----------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at taksten med bruk av standard 0,8 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:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 1 025 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 1 025 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Verdal kommune har i ”Rammer og retningslinjer for eiendomsskatt punkt 5.7 ” vedtatt at langsiktige festekontrakter og festekontrakter med rett til forlengelse skal vurderes som selveiertomt. Rett til forlengelse kan følge av festeavtalen eller tomtefestelova § 33. Foreligger det en slik avtale og/eller en lovfestet rett til forlengelse er fester å anse som rette mottaker av eiendomsskatten.

Punkt 5.7:

”Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt:

Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt. Ved festepunkt settes tomtearealet til 1 dekar i henhold til tomtefesteloven § 16.”

KS-Eiendomsskatteforum har utarbeidet en ”Veileder i behandling av klager i eiendomsskattesaker”. Veilederen uttaler følgende om eiendomsskatt i festeforhold :

”Tilsvarende gjelder i festeforhold hvor enten festeavtalen har en varighet utover 99 år, eller hvor festeren har en ensidig rett til å kreve forlengelse av festeavtalen. I slike tilfelle regnes festeren som eier, slik at festeren skal betale

og har rett til å klage på eiendomsskatten. Fester av tomt til bolig og fritidseiendom har alltid forlengelsesrett, jf tomtefesteloven § 33. Fester av tomt til bolig og fritidsformål må dermed alltid anses å ha klagerett”.

Spørsmålet om hvem som er rette adressat for eiendomsskatten til festetomter har vært forelagt Finansdepartementet. Finansdepartementet ga den 30.4.2012 følgende svar:

”.....Loven inneholder ingen eksplisitte regler om hvem som er debitor for eiendomsskatt på festetomter. Finansdepartementet har i en fortolkningsuttalelse fra 1992 lagt til grunn som det prinsipielle utgangspunktet at fester skal betale eiendomsskatt for verdien av bygningen, mens bortfester (grunneier) skal betale eiendomsskatt for verdien av tomten. Prinsippet er senere slått fast av Høyesterett i en dom inntatt i Rt. 2002 side 1411. I fortolkningsuttalelsen la imidlertid departementet også til grunn at det gjelder et unntak for festeavtaler med lengre varighet enn 99 år, eller når festeren har ensidig rett til å forlenge avtalen uten tidsbegrensning. I disse tilfellene anses festeren som eier av tomten når det gjelder eiendomsskattekravet. Uttalelsene fra Finansdepartementet ble avgitt før tomtefesteloven ble endret.

I en fortolkningsuttalelse av 15. august 2008 uttalte Finansdepartementet at i den grad lovendringene i tomtefesteloven gir fester av en tidligere tidsbegrenset festerett en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten på ubestemt tid, antar departementet at også slike kontrakter må regnes som stetevarige etter eiendomsskattereglene. I disse tilfellene blir eiendomsskatteplikten for festetomten overført fra bortfester til fester, selv om avtalen i utgangspunktet var tidsbegrenset. Tomten verdsettes og skattlegges da under ett med bygningen.

Finansdepartementet tok i samme uttalelse også stilling til om reglene var de samme for festekontrakter til bolig og fritidshus som hører til en bygdeallmenning jf. tomtefestelova § 34:

Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at ”[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som hører til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33.” Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på samme vilkår som før etter tomtefesteloven § 33. Tomtefestelovens system er altså at festerens rett til forlenging er ubegrenset (innen lovens frister for framsetting av krav om forlenging). Noe unntak for feste i bygdeallmenning er det ikke for retten til forlenging. Lovens § 34 annet ledd første punktum er bare en begrensning i festerens innløsningsrett. En bygdeallmenning kan avvise innløsningskrav mot å tilby forlenging i stedet.

Finansdepartementet uttalte i fortolkningsuttalelsen fra 2008 at det er avgjørende for debitorspørsmålet hvorvidt fester har en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten på ubestemt tid. Begrensninger i innløsningsretten er uten betydning for spørsmålet om feste er stetevarig etter skattereglene. Så lenge fester har en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten etter tomtefesteloven § 33, er det uten betydning for debitorspørsmålet at retten til innløsning etter tomtefesteloven § 32 er begrenset, jf. tomtefesteloven § 34. Fester er dermed debitor for eiendomsskatt av festetomt til bolig eller fritidsbolig som hører til en bygdeallmenning.

I henhold til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer skal det beregnes 1 dekar tomt per boligbygning på eiendommer som ligger innenfor LNF-områder og der tomt er over 1000 kvm.

5.5. Andre rammer for taksering:

Eiendommer innenfor LNF-områder (Landbruk, Natur og Friluftsområder):

All bygningsmasse på slike eiendommer definert som Landbruk/Fiske innenfor LNF- området, takseres ut fra funksjon, (slik det gjøres på bolig-, fritids- og næringseiendommer forøvrig), mens tomteareal settes til 1 daa pr. boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m². For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.

PRESSISERING: Tomtearealet settes til 1 daa pr. fritidsbygg, boligbygg og næringsbygg innenfor LNF området uansett sjanger. Hele tomtearealet beregnes i regulert eller annet tettbygd strøk. LNF med spredt boligbebyggelse er IKKE å anses som regulert.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1979 gir standard (indre faktor) 0,8.

5.3.3	Tatt i bruk mellom	1978-1987	0,8
-------	--------------------	-----------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at taksten med bruk av standard 0,8 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.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 144/13 1721/0155/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 21.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/155/1.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 827 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Janne M.H. Rotmo har i brev, datert 19.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 21.3.2013.

3. Klagepunkt:

- 1) Klager mener at våningshus BID-186006011 er taksert for høyt.
- 2) Klager mener det er registrert feil areal på våningshus BID-186006011.
- 3) Klager mener takst, med bruk av standard 0,4, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Hvit vertikaldelt tomannsbolig og brunt våningshus.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) lyder: ”Verdet av eiendomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (3).

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 eiendomsskatteleva 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 Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- 1) Klager mener at våningshus BID-186006011 er taksert for høyt.
- 2) Klager mener det er registrert feil areal på våningshus BID-186006011.
- 3) Klager mener takst, med bruk av standard 0,4, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

Landbrukseiendommer i Verdal kommune takseres etter "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt" vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Klagepunkt 1):

Klager mener at våningshus BID-186006011 er taksert for høyt.

Alle bygninger som er registrert som bolig (boliger, hytter og utleiehytter) i Matrikkelen, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og ”tilhørende tomt”. ”Tilhørende tomt” settes til 1 dekar pr. boligbygg/næringsbygg.

I Matrikkelen er det på eiendommen 1721/155/1 registrert tre bygningstypene som er registrert som bolig, to med bygningstype «123 våningshus tomannsbolig vertikaldelt» og en med bygningstype «113 våningshus».

Eventuell bruksendring av bygningstype må søkes hos avdeling for plan, byggsak, oppmåling i Innherred samkommune.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i MATRIKKEL-registeret (dvs. bygningenes funksjon). Skattetakstnemnd i Verdal kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Enebolig, våningshus, enebolig med hybel/sokkelleilighet tomannsbolig (110,120).

Denne bygningstypen skal ha kvadratmeterpris kr. 10 000,- i henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn. Nemnda har valgt å sette forsiktige sjablongverdier på alle bygningsfunksjoner da verdiutviklingen på bygninger i kommunen vurderes som usikker.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter skattetakstnemnd sjablongverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som nedenfor.

Enebolig, enebolig med sokkelleilighet, tomannsbolig Pr m² 10.000,-.

Sjablonverdiene for bygningene blir justert med sonefaktor, konsesjonsfaktor og standard. Standard settes for hvert bygningspunkt som beregnes i eiendomsskattegrunnlaget. Faktoren blir deretter interpolert (gjennomsnittsberegnet) og det blir satt en total standard for eiendommen.

Klagepunkt 2):

Klager mener det er registrert feil areal på våningshus BID-186006011.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.2 vedtatt at det er bruksareal (BRA) som skal legges til grunn ved taksering.

5.2. Arealstørrelser:

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).

I henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen defineres bruksareal (BRA) som følger:

Bruksareal er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 3.10.2012 målt våningshus BID-186006011 og gjort følgende endringer:

Hovedetasje 2 endret fra 113 kvm. til 90 kvm.

Ved befaring av overskattetakstnemnda 21.3.2013 bekrefter eier at arealmålene stemmer.

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-17840568 endret fra 132 kvm. til 128 kvm.

Areal underetasje våningshus BID-17840568 endret fra 128 kvm. til 124 kvm.

Areal målt av overskattetakstnemnda ved befaring 21.3.2013.

Klagepunkt 3):

Klager mener takst, med bruk av standard 0,4, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 5.5 skal det beregnes ett dekar tomt per bygningspunkt.

5.5. Andre rammer for taksering:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:

Landbrukseiendommer: For å komme under betegnelsen landbrukseiendom/småbruk, må eiendommen tilfredsstillende konsesjonslovens arealkrav til denne type eiendom. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Landbrukseiendommer med flere matrikkelenheter (flere gårds og bruksnummer) oppfattes som en enhet dersom deling av eiendommer krever behandling etter jordlovens bestemmelser.

Taksering:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr. boligbygg. Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.

Tomannsbolig i LNF området med to bygningspunkt beregnes med et mål tomt pr. bygningspunkt der tomte er over to mål.

Tomteareal på eiendommen 1721/155/1 er endret fra 1000 kvm. til 3000kvm.

Overskattetakstnemnda mener standard på våningshus BID-186006011 skal være 0,1 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk før 1950 gir standard (indre faktor) 0,5.

5.3.6	Tatt i bruk før	1950	0,5
-------	-----------------	------	-----

Det er gitt et fradrag på 0,4 på grunnlag av bygningens tilstand ved befarig 21.3.2013.

Punkt 5.3 B) i rammer og retningslinjer:

B) Bygningsmessig tilstand:

5.3.g	Bygningsmasse av dårlig forfatning og krever totalrenovering		-0,4
-------	--	--	------

Overskattetakstnemnda mener standard på våningshus BID-17840568 og BID-186006003 skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1982 gir standard (indre faktor) 0,8.

5.3.3	Tatt i bruk mellom	1978-1987	0,8
-------	--------------------	-----------	-----

Total standard for boligene på eiendommen endret fra 0,4 til 0,5 (interpolert).

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,5 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 827 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 054 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 827 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 054 000,-.

Begrunnelse:

Landbrukseiendommer i Verdal kommune takseres etter "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt" vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Klagepunkt 1):

Klager mener at våningshus BID-186006011 er taksert for høyt.

Alle bygninger som er registret som bolig (boliger, hytter og utleiehytter) i Matrikkelen, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 dekar pr. boligbygg/næringsbygg.

I Matrikkelen er det på eiendommen 1721/155/1 registret tre bygningspunkt som er registrert som bolig, to med bygningstype «123 våningshus tomannsbolig vertikaldelt» og en med bygningstype «113 våningshus».

Eventuell bruksendring av bygningstype må søkes hos avdeling for plan, byggsak, oppmåling i Innherred samkommune.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i MATRIKKEL-registeret (dvs. bygningenes funksjon). Skattetakstnemnd i Verdal kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Enebolig, våningshus, enebolig med hybel/sokkelleilighet tomannsbolig (110,120).

Denne bygningstypen skal ha kvadratmeterpris kr. 10 000,- i henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn.

Nemnda har valgt å sette forsiktige sjablongverdier på alle bygningsfunksjoner da verdiutviklingen på bygninger i kommunen vurderes som usikker.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter skattetakstnemnd sjablongverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som nedenfor.

Enebolig, enebolig med sokkelleilighet, tomannsbolig Pr m2 10.000,-.

Sjablonverdiene for bygningene blir justert med sonefaktor, konsesjonsfaktor og standard. Standard settes for hvert bygningsspunkt som beregnes i eiendomsskattegrunnlaget. Faktoren blir deretter interpolert (gjennomsnittsberegnet) og det blir satt en total standard for eiendommen.

Klagepunkt 2):

Klager mener det er registrert feil areal på våningshus BID-186006011.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.2 vedtatt at det er bruksareal (BRA) som skal legges til grunn ved taksering.

5.2. Arealstørrelser:

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).

I henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen defineres bruksareal (BRA) som følger:

Bruksareal er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 3.10.2012 målt våningshus BID-186006011 og gjort følgende endringer:

Hovedetasje 2 endret fra 113 kvm. til 90 kvm.

Ved befaring av overskattetakstnemnda 21.3.2013 bekrefter eier at arealmålene stemmer.

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-17840568 endret fra 132 kvm. til 128 kvm.

Areal underetasje våningshus BID-17840568 endret fra 128 kvm. til 124 kvm.

Areal målt av overskattetakstnemnda ved befaring 21.3.2013.

Klagepunkt 3):

Klager mener takst, med bruk av standard 0,4, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 5.5 skal det beregnes ett dekar tomt per bygningsspunkt.

5.5. Andre rammer for taksering:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:

Landbrukseiendommer: For å komme under betegnelsen landbrukseiendom/småbruk, må eiendommen tilfredsstillende konsesjonslovens arealkrav til denne type eiendom. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Landbrukseiendommer med flere matrikkelenheter (flere gårds og bruksnummer) oppfattes som en enhet dersom deling av eiendommer krever behandling etter jordlovens bestemmelser.

Taksering:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og

"tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr. boligbygg. Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.

Tomannsbolig i LNF området med to bygningspunkt beregnes med et mål tomt pr. bygningspunkt der tomte er over to mål.

Tomteareal på eiendommen 1721/155/1 er endret fra 1000 kvm. til 3000kvm.

Overskattetakstnemnda mener standard på våningshus BID-186006011 skal være 0,1 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk før 1950 gir standard (indre faktor) 0,5.

5.3.6	Tatt i bruk før	1950	0,5
-------	-----------------	------	-----

Det er gitt et fradrag på 0,4 på grunnlag av bygningens tilstand ved befaring 21.3.2013.

Punkt 5.3 B) i rammer og retningslinjer:

B) Bygningsmessig tilstand:

5.3.g	Bygningsmasse av dårlig forfatning og krever totalreovering		-0,4
-------	---	--	------

Overskattetakstnemnda mener standard på våningshus BID-17840568 og BID-186006003 skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1982 gir standard (indre faktor) 0,8.

5.3.3	Tatt i bruk mellom	1978-1987	0,8
-------	--------------------	-----------	-----

Total standard for boligene på eiendommen endret fra 0,4 til 0,5 (interpolert).

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,5 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 145/13 1721/0127/0033/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 21.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/127/33.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte eiendom i kommunen.

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 486 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Atle Myhre har i brev, datert 21.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av eiendommen ble foretatt den 21.3.2013.

3. Klagepunkt:

- 1) Klager har sammenslått eiendommene 1721/127/33, 1721/127/34 og 1721/127/87 og ber om at eiendomsskattegrunnlaget blir rettet i henhold til dette.
- 2) Klager mener garasje er taksert for høyt.
- 3) Klager mener takst, med bruk av standard 0,8, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Rød enebolig, samt garasje.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteoven § 8 A-2 (1) lyder: ”Verdet av egedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at egedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyer, jf. eiendomsskatteoven § 8 A-3 (3).

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 eiendomsskatteova 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 Eiendomsskatteoven § 8A-2 (tidligere byskatteoven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- 1) Klager har sammenslått eiendommene 1721/127/33, 1721/127/34 og 1721/127/87 og ber om at eiendomsskattegrunnlaget blir rettet i henhold til dette.
- 2) Klager mener garasje er taksert for høyt.
- 3) Klager mener takst, med bruk av standard 0,8, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

Klagepunkt 1):

Klager har sammenslått eiendommene 1721/127/33, 1721/127/34 og 1721/127/87 og ber om at eiendomsskattegrunnlaget blir rettet i henhold til dette.

Eiendommen 127/34 er sammenslått med eiendommen 127/33. Tomteareal (1021,4 kvm) og garasje BID-185975916 er overført til eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen 127/33. Eiendommen 127/87 er sammenslått med eiendommen 127/33. Tomteareal (101,8 kvm) er overført til eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen 127/33.

Klagepunkt 2):

Garasje BID-185975916 er registrert som bygningstype «181 garasje, uthus, anneks til bolig» i Matrikkelen (se punkt 4.3 under).

Denne bygningstypen skal beregnes med en sjablonverdi på kr. 2 000,- pr. kvm. i henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i MATRIKKEL-registeret (dvs. bygningenes funksjon). Skattetakstnemnd i Verdal kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Boligarasjer, uthus og anneks (180).

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn. Nemnda har valgt å sette forsiktede sjablongverdier på alle bygningsfunksjoner da verdiutviklingen på bygninger i kommunen vurderes som usikker.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter skattetakstnemnd sjablongverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som nedenfor.

Boligarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m2 2.000,-.

Klagepunkt 3):

Klager mener takst, med bruk av standard 0,8, er for høy. Klager ber om ny vurdering

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,8.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at taksten med bruk av standard 0,8 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 1 486 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 691 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 1 486 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 691 000,-.

Begrunnelse:

Klagepunkt 1):

Klager har sammenslått eiendommene 1721/127/33, 1721/127/34 og 1721/127/87 og ber om at eiendomsskattegrunnlaget blir rettet i henhold til dette.

Eiendommen 127/34 er sammenslått med eiendommen 127/33. Tomteareal (1021,4 kvm) og garasje BID-185975916 er overført til eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen 127/33.

Eiendommen 127/87 er sammenslått med eiendommen 127/33. Tomteareal (101,8 kvm) er overført til eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen 127/33.

Klagepunkt 2):

Garasje BID-185975916 er registrert som bygningstype «181 garasje, uthus, anneks til bolig» i Matrikkelen (se punkt 4.3 under).

Denne bygningstypen skal beregnes med en sjablonverdi på kr. 2 000,- pr. kvm. i henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i MATRIKKEL-registeret (dvs. bygningenes funksjon). Skattetakstnemnd i Verdal kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Boliggarasjer, uthus og anneks (180).

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn. Nemnda har valgt å sette forsiktige sjablongverdier på alle bygningsfunksjoner da verdiutviklingen på bygninger i kommunen vurderes som usikker.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter skattetakstnemnd sjablongverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som nedenfor.

Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m² 2.000,-.

Klagepunkt 3):

Klager mener takst, med bruk av standard 0,8, er for høy. Klager ber om ny vurdering

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,8.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at taksten med bruk av standard 0,8 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.