



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune

Møtested: 3.etg, Herredshuset

Dato: 07.05.2013

Tid: 08:00-15:30

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Reprenterer
Inga Astrid Hildrum	Leder	AP-KRF
Joar Harry Aksnes	Medlem	H/V/SV/FRP/SP
Jonny Myhre	Medlem	AP-KRF

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Reprenterer
Linda Olsen	MEDL	AP-KRF
Arne Falkfjell	MEDL	H/V/SV/FRP/SP
Ann-Maj Hovdahl Holmli	MEDL	H/V/SV/FRP/SP

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Reprenterer
Thor Bertil Granum	Linda Olsen	AP-KRF
Lise Rosvoll	Arne Falkfjell	H/V/SV/FRP/SP

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Jens Ludvik Jenssen	Saksbehandler

Saksnr	Innhold
PS 168/13	1721/0018/0003/114/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 169/13	1721/0020/0085/000/01 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 170/13	1721/0020/0085/000/02 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 171/13	1721/0020/0157/000/01 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 172/13	1721/0020/0174/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

**PS 168/13 1721/0018/0003/114/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i
overskattetakstnemnd**

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 07.05.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/3/114.

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. 5 504 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Ørmelen borettslag v/ styret 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 7.5.2013.

3. Klagepunkt:

1. Klager mener fester ikke skal betale eiendomsskatt for bygslet tomt.
2. Det klages på eiendomsskattegrunnlaget.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

2 rekkehus med til sammen 12 leiligheter, samt 2 garasjebygg.

Henviing 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 eiegen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegen etter si innretning, brukseiegenkap 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:

1. Klager mener fester ikke skal betale eiendomsskatt for bygslet tomt.
2. Det klages på eiendomsskattegrunnlaget.

Klagepunkt 1:

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 selveiertoimt. 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 selveiertoimt:

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.

Klagepunkt 2:

I henhold til punkt 4.3 i rammer og retningslinjer grupperes eiendommer som skal takseres etter Matrikkel-registeret:

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).

Rekkehus, kjedehus, andre småhus (130, 190).

Boliggarasjer, uthus og anneks (180).

Tomt, bolig.

På eiendommen 18/3/114 er det i Matrikkelen registrert ett «Rekkehus type 131» og ett «Andre småhus type 136», samt to «Garasje, uthus anneks type 181».

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris bolig «gruppe 130» og kvadratmeterpris garasje «gruppe 180» er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. Kvadratmeterpris bolig er satt til kr. 10 000,- og kvadratmeterpris garasje er satt til 2 000,-. Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

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.

Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

Rekkehus, kjedehus, andre småhus Pr m² 10.000,-.

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

Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m² 200,-.

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 5.12.2012 målt bygningene og gjort følgende endring:

Areal hovedetasje 1 garasje BID-10904366 endret fra 131 kvm . til 168 kvm.

Ved overskattetakstnemndas befaring 7.5.2013 bekrefter representant for eier, Bjørn Riksvold, at arealene stemmer.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,7 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1971 gir standard (indre faktor) 0,7.

5.3.4	Tatt i bruk mellom	1968-1977	0,7
-------	--------------------	-----------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,7 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:

«Tidligere takst kr. 5 504 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 5 184 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 5 504 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 5 184 000,-.

Begrunnelse:

Klagepunkt 1:

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.

Klagepunkt 2:

I henhold til punkt 4.3 i rammer og retningslinjer grupperes eiendommer som skal takseres etter Matrikkel-registeret:

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).

Rekkehus, kjedehus, andre småhus (130, 190).

Boligarasjer, uthus og anneks (180).

Tomt, bolig.

På eiendommen 18/3/114 er det i Matrikkelen registrert ett «Rekkehus type 131» og ett «Andre småhus type 136», samt to «Garasje, uthus anneks type 181».

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris bolig «gruppe 130» og kvadratmeterpris garasje «gruppe 180» er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. Kvadratmeterpris bolig er satt til kr. 10 000,- og kvadratmeterpris garasje er satt til 2 000,-. Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

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.

Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

Rekkehus, kjedehus, andre småhus Pr m² 10.000,-.

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

Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m² 200,-.

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 5.12.2012 målt bygningene og gjort følgende endring:

Areal hovedetasje 1 garasje BID-10904366 endret fra 131 kvm . til 168 kvm.

Ved overskattetakstnemndas befaring 7.5.2013 bekrefter representant for eier, Bjørn Riksvold, at arealene stemmer.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,7 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1971 gir standard (indre faktor) 0,7.

5.3.4	Tatt i bruk mellom	1968-1977	0,7
-------	--------------------	-----------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,7 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.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 07.05.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/20/85/0/1.

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. 12 786 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Verdal Eiendomsutvikling v/ Bjørn Riksvold har i brev, datert 20.3.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen delvis tatt tilfølge, og skattetakstnemnda reduserte skattetaksten for eiendommen til kr 11 914 000,-. Saken ble i brev datert 29.1.2013 påklaget på nytt, og oversendt overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 7.5.2013.

3. Klagepunkt:

3. Klager mener økning i eiendomsskattegrunnlag er for høy.
4. Klager mener eiendomsskattetakst fra 2008 og 2009 skal gjelde i 10 år og ikke takseres før 2018/2019.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Seksjonert grunneiendom bestående næringslokaler og leilighetsbygg. Saken omfatter næringslokaler.

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:

1. Klager mener økning i eiendomsskattegrunnlag er for høy.
2. Klager mener eiendomsskattetakst fra 2008 og 2009 skal gjelde i 10 år og ikke takseres før 2018/2019.

Klagepunkt 1:

Økning i eiendomsskattegrunnlag skyldes endrede retningslinjer for taksering. Grunnlaget gjeldende fra 1.1.2012 er beregnet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012.

Taksering i 2008/2009 ble gjort på grunn av vesentlige endringer på eiendommen i 2005.

Klagepunkt 2:

I henhold til eiendomsskatteloven skal allmenn taksering gjennomføres hvert tiende år.

Verdal kommune vedtok allmenn taksering første gang i 2000, gjeldende fra 1.1.2001.

Kommunestyrevedtak sak 49/00 den 29.5.2000.

Ny allmenn taksering, retaksering, ble vedtatt av kommunestyret i Verdal den 13.12.2010, sak 104/10, gjeldende fra 1.1.2012.

Eiendomsskatteloven § 8A-3, andre ledd:

(2) Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år. Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd. Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa.

Omtaksering av en eiendom skal skje i tida mellom de allmenne takseringene hvis det har blitt satt opp nye bygninger, eiendommer er delt eller hvis det er gjort markerte/store endringer på eiendommen.

Eiendomsskatteloven § 8A-3, femte ledd:

(5) Omtaksering av ein eigedom skal skje dersom det i tida mellom dei allmenne takseringane, ligg føre ein av dei følgjande grunnane:

a) eigedomen er delt,

b) bygningar på eigedomen er rive eller øydelagt av brann eller liknande, eller

d) det er ført opp nye bygningar eller gjort monalege forandringar på eigedomen.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at ny allmenn taksering, retaksering, gjeldende fra 1.1.2012 er i strid med eiendomsskatteloven.

Overskattetakstnemnda mener at 240 kvm. i hovedetasje 2 skal takseres som isolert lager. Kvadratmeterpris endret fra kr. 8 000,- til kr. 5 000,-

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,0 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1999 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 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:

«Tidligere takst kr. 11 914 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 11 194 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 11 914 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 11 194 000,-.

Begrunnelse:

Klagepunkt 1:

Økning i eiendomsskattegrunnlag skyldes endrede retningslinjer for taksering. Grunnlaget gjeldende fra 1.1.2012 er beregnet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012.

Taksering i 2008/2009 ble gjort på grunn av vesentlige endringer på eiendommen i 2005.

Klagepunkt 2:

I henhold til eiendomsskatteloven skal allmenn taksering gjennomføres hvert tiende år.

Verdal kommune vedtok allmenn taksering første gang i 2000, gjeldende fra 1.1.2001.

Kommunestyrevedtak sak 49/00 den 29.5.2000.

Ny allmenn taksering, retaksering, ble vedtatt av kommunestyret i Verdal den 13.12.2010, sak 104/10, gjeldende fra 1.1.2012.

Eiendomsskatteloven § 8A-3, andre ledd:

(2) Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år. Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd. Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa.

Omtaksering av en eiendom skal skje i tida mellom de allmenne takseringene hvis det har blitt satt opp nye bygninger, eiendommer er delt eller hvis det er gjort markerte/store endringer på eiendommen.

Eiendomsskatteloven § 8A-3, femte ledd:

(5)Omtaksering av ein eigedom skal skje dersom det i tida mellom dei allmenne takseringane, ligg føre ein av dei følgjande grunnane:

- c) eigedomen er delt,
- d) bygningar på eigedomen er rive eller øydelagt av brann eller liknande, eller
d) det er ført opp nye bygningar eller gjort monalege forandringar på eigedomen.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at ny allmenn taksering, retaksering, gjeldende fra 1.1.2012 er i strid med eiendomsskatteloven.

Overskattetakstnemnda mener at 240 kvm. i hovedetasje 2 skal takseres som isolert lager. Kvadratmeterpris endret fra kr. 8 000,- til kr. 5 000,-

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,0 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1999 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 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 170/13 1721/0020/0085/000/02 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 07.05.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/20/85/0/2.

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. 12 442 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Borettslaget Sentrum Terrasse Verdal v/ Bjørn Riksvold har i brev, datert 20.3.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen delvis tatt tilfølge, og skattetakstnemnda reduserte skattetaksten for eiendommen til kr 12 130 000,-. Saken ble i brev datert 29.1.2013 påklaget på nytt, og oversendt overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 7.5.2013.

3. Klagepunkt:

5. Klager mener økning i eiendomsskattegrunnlag er for høy.
6. Klager mener eiendomsskattetakst fra 2008 og 2009 skal gjelde i 10 år og ikke takseres før 2018/2019.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Seksjonert grunneiendom bestående næringslokaler og leilighetsbygg. Saken omfatter leilighetsbygg.

Henvielse 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 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. 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:

5. Klager mener økning i eiendomsskattegrunnlag er for høy.
6. Klager mener eiendomsskattetakst fra 2008 og 2009 skal gjelde i 10 år og ikke takseres før 2018/2019.

Klagepunkt 1:

Økning i eiendomsskattegrunnlag skyldes endrede retningslinjer for taksering. Grunnlaget gjeldende fra 1.1.2012 er beregnet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012.

Taksering i 2008/2009 ble gjort på grunn av vesentlige endringer på eiendommen i 2005.

Klagepunkt 2:

I henhold til eiendomsskatteloven skal allmenn taksering gjennomføres hvert tiende år. Verdal kommune vedtok allmenn taksering første gang i 2000, gjeldende fra 1.1.2001. Kommunestyrevedtak sak 49/00 den 29.5.2000.

Ny allmenn taksering, retaksering, ble vedtatt av kommunestyret i Verdal den 13.12.2010, sak 104/10, gjeldende fra 1.1.2012.

Eiendomsskatteloven § 8A-3, andre ledd:

(2) Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år. Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd. Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa.

Omtaksering av en eiendom skal skje i tida mellom de allmenne takseringene hvis det har blitt satt opp nye bygninger, eiendommer er delt eller hvis det er gjort markerte/store endringer på eiendommen.

Eiendomsskatteloven § 8A-3, femte ledd:

(5) Omtaksering av ein eigedom skal skje dersom det i tida mellom dei allmenne takseringane, ligg føre ein av dei følgjande grunnane:

e) eigedomen er delt,

f) bygningar på eigedomen er rive eller øydelagt av brann eller liknande, eller

d) det er ført opp nye bygningar eller gjort monalege forandringar på eigedomen.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at ny allmenn taksering, retaksering, gjeldende fra 1.1.2012 er i strid med eiendomsskatteloven.

Areal kjelleretasje endret fra 200 kvm. til 100 kvm. 100 kvm. flyttes til eiendommen 1721/20/157/0/2.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,0 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2005 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 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:

«Tidligere takst kr. 12 130 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 11 850 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 12 130 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 11 850 000,-.

Begrunnelse:

Klagepunkt 1:

Økning i eiendomsskattegrunnlag skyldes endrede retningslinjer for taksering. Grunnlaget gjeldende fra 1.1.2012 er beregnet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012.

Taksering i 2008/2009 ble gjort på grunn av vesentlige endringer på eiendommen i 2005.

Klagepunkt 2:

I henhold til eiendomsskatteloven skal allmenn taksering gjennomføres hvert tiende år.

Verdal kommune vedtok allmenn taksering første gang i 2000, gjeldende fra 1.1.2001.

Kommunestyrevedtak sak 49/00 den 29.5.2000.

Ny allmenn taksering, retaksering, ble vedtatt av kommunestyret i Verdal den 13.12.2010, sak 104/10, gjeldende fra 1.1.2012.

Eiendomsskatteloven § 8A-3, andre ledd:

(2) Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år. Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd. Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa.

Omtaksering av en eiendom skal skje i tida mellom de allmenne takseringene hvis det har blitt satt opp nye bygninger, eiendommer er delt eller hvis det er gjort markerte/store endringer på eiendommen.

Eiendomsskatteloven § 8A-3, femte ledd:

(5)Omtaksering av ein eigedom skal skje dersom det i tida mellom dei allmenne takseringane, ligg føre ein av dei følgjande grunnane:

a) eigedomen er delt,

b) bygningar på eigedomen er rive eller øydelagt av brann eller liknande, eller

d) det er ført opp nye bygningar eller gjort monalege forandringar på eigedomen.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at ny allmenn taksering, retaksering, gjeldende fra 1.1.2012 er i strid med eiendomsskatteloven.

Areal kjelleretasje endret fra 200 kvm. til 100 kvm. 100 kvm. flyttes til eiendommen 1721/20/157/0/2.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,0 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2005 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 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 171/13 1721/0020/0157/000/01 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 07.05.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/20/157/0/1.

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. 5 626 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Verdal Eiendomsutvikling v/ Bjørn Riksvold har i brev, datert 20.3.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen delvis tatt tilfølge, og skattetakstnemnda reduserte skattetaksten for eiendommen til kr 5 570 000,-. Saken ble i brev datert 29.1.2013 påklaget på nytt, og oversendt overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 7.5.2013.

3. Klagepunkt:

7. Klager mener økning i eiendomsskattegrunnlag er for høy.
8. Klager mener eiendomsskattetakst fra 2008 og 2009 skal gjelde i 10 år og ikke takseres før 2018/2019.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Seksjonert grunneiendom bestående næringslokaler og leilighetsbygg. Saken omfatter næringslokaler.

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 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 skatteyder, 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:

5. Klager mener økning i eiendomsskattegrunnlag er for høy.
6. Klager mener eiendomsskattetakst fra 2008 og 2009 skal gjelde i 10 år og ikke takseres før 2018/2019.

Klagepunkt 1:

Økning i eiendomsskattegrunnlag skyldes endrede retningslinjer for taksering. Grunnlaget gjeldende fra 1.1.2012 er beregnet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012.

Taksering i 2008/2009 ble gjort på grunn av vesentlige endringer på eiendommen i 2006/2007.

Klagepunkt 2:

I henhold til eiendomsskatteloven skal allmenn taksering gjennomføres hvert tiende år.

Verdal kommune vedtok allmenn taksering første gang i 2000, gjeldende fra 1.1.2001.

Kommunestyrevedtak sak 49/00 den 29.5.2000.

Ny allmenn taksering, retaksering, ble vedtatt av kommunestyret i Verdal den 13.12.2010, sak 104/10, gjeldende fra 1.1.2012.

Eiendomsskatteloven § 8A-3, andre ledd:

(2) Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år. Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd. Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa.

Omtaksering av en eiendom skal skje i tida mellom de allmenne takseringene hvis det har blitt satt opp nye bygninger, eiendommer er delt eller hvis det er gjort markerte/store endringer på eiendommen.

Eiendomsskatteloven § 8A-3, femte ledd:

(5) Omtaksering av ein eigedom skal skje dersom det i tida mellom dei allmenne takseringane, ligg føre ein av dei følgjande grunnane:

g) eigedomen er delt,

h) bygningar på eigedomen er rive eller øydelagt av brann eller liknande, eller

d) det er ført opp nye bygningar eller gjort monalege forandringar på eigedomen.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at ny allmenn taksering, retaksering, gjeldende fra 1.1.2012 er i strid med eiendomsskatteloven.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,0 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2006 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 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. 5 570 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 5 570 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Klagepunkt 1:

Økning i eiendomsskattegrunnlag skyldes endrede retningslinjer for taksering. Grunnlaget gjeldende fra 1.1.2012 er beregnet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012.

Taksering i 2008/2009 ble gjort på grunn av vesentlige endringer på eiendommen i 2006/2007.

Klagepunkt 2:

I henhold til eiendomsskatteloven skal allmenn taksering gjennomføres hvert tiende år.

Verdal kommune vedtok allmenn taksering første gang i 2000, gjeldende fra 1.1.2001.

Kommunestyrevedtak sak 49/00 den 29.5.2000.

Ny allmenn taksering, retaksering, ble vedtatt av kommunestyret i Verdal den 13.12.2010, sak 104/10, gjeldende fra 1.1.2012.

Eiendomsskatteloven § 8A-3, andre ledd:

(2) Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år. Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje

tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd. Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa.

Omtaksering av en eiendom skal skje i tida mellom de allmenne takseringene hvis det har blitt satt opp nye bygninger, eiendommer er delt eller hvis det er gjort markerte/store endringer på eiendommen.

Eiendomsskatteloven § 8A-3, femte ledd:

(5)Omtaksering av ein eigedom skal skje dersom det i tida mellom dei allmenne takseringane, ligg føre ein av dei følgjande grunnane:

- a) eigedomen er delt,*
- b) bygningar på eigedomen er rive eller øydelagt av brann eller liknande, eller*
- d) det er ført opp nye bygningar eller gjort monalege forandringar på eigedomen.*

Overskattetakstnemnda kan ikke se at ny allmenn taksering, retaksering, gjeldende fra 1.1.2012 er i strid med eiendomsskatteloven.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,0 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2006 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 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 172/13 1721/0020/0174/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 07.05.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/20/174.

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. 95 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Verdal Eiendomsutvikling v/ Bjørn Riksvold har i brev, datert 20.3.2012, 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 7.5.2013.

3. Klagepunkt:

9. Klager mener økning i eiendomsskattegrunnlag er for høy.
10. Klager mener eiendomsskattetakst fra 2008 og 2009 skal gjelde i 10 år og ikke takseres før 2018/2019.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Grunneiendom med underjordisk garasjeanlegg.

Henvising 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 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:

5. Klager mener økning i eiendomsskattegrunnlag er for høy.
6. Klager mener eiendomsskattetakst fra 2008 og 2009 skal gjelde i 10 år og ikke takseres før 2018/2019.

Klagepunkt 1:

Økning i eiendomsskattegrunnlag skyldes endrede retningslinjer for taksering. Grunnlaget gjeldende fra 1.1.2012 er beregnet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012.

Klagepunkt 2:

I henhold til eiendomsskatteoven skal allmenn taksering gjennomføres hvert tiende år. Verdal kommune vedtok allmenn taksering første gang i 2000, gjeldende fra 1.1.2001. Kommunestyrevedtak sak 49/00 den 29.5.2000.

Ny allmenn taksering, retaksering, ble vedtatt av kommunestyret i Verdal den 13.12.2010, sak 104/10, gjeldende fra 1.1.2012.

Eiendomsskatteoven § 8A-3, andre ledd:

(2) Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år. Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd. Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa.

Omtaksering av en eiendom skal skje i tida mellom de allmenne takseringene hvis det har blitt satt opp nye bygninger, eiendommer er delt eller hvis det er gjort markerte/store endringer på eiendommen.

Eiendomsskatteoven § 8A-3, femte ledd:

(5) Omtaksering av ein eigedom skal skje dersom det i tida mellom dei allmenne takseringane, ligg føre ein av dei følgjande grunnane:

- i) eigedomen er delt,*
- j) bygningar på eigedomen er rive eller øydelagt av brann eller liknande, eller*
- d) det er ført opp nye bygningar eller gjort monalege forandringar på eigedomen.*

Overskattetakstnemnda kan ikke se at ny allmenn taksering, retaksering, gjeldende fra 1.1.2012 er i strid med eiendomsskatteoven.

Eiendommen 1721/20/174 er fakturert eiendomsskatt fra og med 1. termin 2009.

I henhold til informasjon fra Bjørn Riksvold på e-post den 28.11.2012 skal underjordisk garasjeanlegg BID-300337436 takseres på eiendommen 1721/20/174. Garasjen har tidligere blitt taksert på eiendommene 1721/20/85 og 1721/20/157.

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 22.6.2012 målt arealet til 610 kvm.

Ved overskattetakstnemndas befaring 7.5.2013 bekrefter eier at arealet stemmer.

Garasjearealet blir lagt til i eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen 1721/20/174.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4 skal garasjeareal ha kvadratmeterpris kr. 2 000,-

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.

Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

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

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,0 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2008 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 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:

«Tidligere takst kr. 95 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 315 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 95 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 315 000,-.

Begrunnelse:

Klagepunkt 1:

Økning i eiendomsskattegrunnlag skyldes endrede retningslinjer for taksering. Grunnlaget gjeldende fra 1.1.2012 er beregnet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012.

Klagepunkt 2:

I henhold til eiendomsskatteloven skal allmenn taksering gjennomføres hvert tiende år.

Verdal kommune vedtok allmenn taksering første gang i 2000, gjeldende fra 1.1.2001.

Kommunestyrevedtak sak 49/00 den 29.5.2000.

Ny allmenn taksering, retaksering, ble vedtatt av kommunestyret i Verdal den 13.12.2010, sak 104/10, gjeldende fra 1.1.2012.

Eiendomsskatteloven § 8A-3, andre ledd:

(2) Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år. Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd. Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa.

Omtaksering av en eiendom skal skje i tida mellom de allmenne takseringene hvis det har blitt satt opp nye bygninger, eiendommer er delt eller hvis det er gjort markerte/store endringer på eiendommen.

Eiendomsskatteloven § 8A-3, femte ledd:

(5)Omtaksering av ein eigedom skal skje dersom det i tida mellom dei allmenne takseringane, ligg føre ein av dei følgjande grunnane:

a) eigedomen er delt,

- b) bygninger på eiendommen er rive eller øydelagt av brann eller liknande, eller
- d) det er ført opp nye bygninger eller gjort monalege forandringer på eiendommen.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at ny allmenn taksering, retaksering, gjeldende fra 1.1.2012 er i strid med eiendomsskatteloven.

Eiendommen 1721/20/174 er fakturert eiendomsskatt fra og med 1. termin 2009.

I henhold til informasjon fra Bjørn Riksvold på e-post den 28.11.2012 skal underjordisk garasjeanlegg BID-300337436 takseres på eiendommen 1721/20/174. Garasjen har tidligere blitt taksert på eiendommene 1721/20/85 og 1721/20/157.

Skattetakstnemndas besiktere har ved befaring 22.6.2012 målt arealet til 610 kvm.

Ved overskattetakstnemndas befaring 7.5.2013 bekrefter eier at arealet stemmer.

Garasjearealet blir lagt til i eiendomsskattegrunnet for eiendommen 1721/20/174.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4 skal garasjeareal ha kvadratmeterpris kr. 2 000,-

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 faktisk informasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter skattetakstnemnd sjablongverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som nedenfor.

Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

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

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,0 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2008 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.