



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune

Møtested: 2. etasje, Rådhuset Verdal, Verdal Rådhus

Dato: 28.11.2013

Tid: 08:00-16:00

Faste medlemmer som møtte:

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

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Jonny Myhre	MEDL	AP-KRF
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
Arnulf Løken	Konsulent

Saksnr	Innhold
PS 195/13	1721/0017/0021/000/03 - Klage på eiendomsskatt
PS 196/13	1721/0017/0021/000/04 - Klage på eiendomsskatt
PS 197/13	1721/0018/0003/132/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 198/13	1721/0018/0003/133/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 199/13	1721/0018/1188/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 200/13	1721/0018/1325/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 201/13	1721/0200/0001/103/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 202/13	1721/0200/0001/108/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 203/13	1721/0200/0001/162/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 204/13	1721/0200/0001/163/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 205/13	1721/0200/0001/176/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 206/13	1721/0200/0001/179/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 207/13	1721/0200/0001/196/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 208/13	1721/0277/0296/000/00 - Klage på eiendomsskatt

PS 195/13 1721/0017/0021/000/03 - Klage på eiendomsskatt

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.11.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/17/21/0/3.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. 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. 1 887 000,- jf. byskatteloven § 5.

Jan Tore Hynne har i brev, datert 01.03.12 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Eiendomsskattekontoret ga i vedtak datert 27.11.12 delvis medhold på klage, og satte ny takst til kr. 1 919 000,-.

Eiendomsskattekontorets vedtak ble påklaget i brev datert 5.12.2012. Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda ble klagen ikke tatt tilfølge, og skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Overskattetakstnemndas befaring av eiendommen ble foretatt den 28.11.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener enebolig skal være fritatt eiendomsskatt fra utgangen av 2011 og tre år frem i tid.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Hvitt bolighus i rekke.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskattesedler.

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).

Skattetakstnemnda 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 frent 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 eiegenomsskatteova 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 byskatteoven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener enebolig skal være fritatt eiendomsskatt fra utgangen av 2011 og tre år frem i tid.

I henhold til «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt», vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 og kommunestyrevedtak 125/2006 skal nyetablert bolig ha fritak i 3 hele kalenderår regnet fra utgangen av året boligen var ferdig.

Boligen på eiendommen 1721/17/21/0/3 fikk midlertidig brukstillatelse den 3.3.2009. Midlertidig brukstillatelse ble gitt på grunnlag av søknad datert 3.3.2009. Som vedlegg til søknaden fulgte underskrevne kontrollerlæringer fra ansvarlig kontrollerende foretak. Det bekreftes at sluttkontrollen ikke avdekket feil og mangler ved fagområdet som hindrer midlertidig brukstillatelse.

Boligen anses derfor som tatt i bruk i 3.3.2009 og skal etter kommunestyrevedtak ha fritak i 2010, 2011 og 2012.

Overskattetakstnemnda mener eiendomsskattekontorets vedtak datert 27.11.2012 er riktig. Boligen skal ha fritak for eiendomsskatt til og med utgangen av 2012.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Eiendomsskattekontorets tidligere takst kr. 1 919 000,- vedtatt 27.11.2012 opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Eiendomsskattekontorets tidligere takst kr. 1 919 000,- vedtatt 27.11.2012 opprettholdes.

Begrunnelse:

I henhold til «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt», vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 og kommunestyrevedtak 125/2006 skal nyetablert bolig ha fritak i 3 hele kalenderår regnet fra utgangen av året boligen var ferdig.

Boligen på eiendommen 1721/17/21/0/3 fikk midlertidig brukstillatelse den 3.3.2009. Midlertidig brukstillatelse ble gitt på grunnlag av søknad datert 3.3.2009. Som vedlegg til søknaden fulgte underskrevne kontrollerlæringer fra ansvarlig kontrollerende foretak. Det bekreftes at sluttkontrollen ikke avdekket feil og mangler ved fagområdet som hindrer midlertidig brukstillatelse.

Boligen anses derfor som tatt i bruk i 3.3.2009 og skal etter kommunestyrevedtak ha fritak i 2010, 2011 og 2012.

Overskattetakstnemnda mener eiendomsskattekontorets vedtak datert 27.11.2012 er riktig. Boligen skal ha fritak for eiendomsskatt til og med utgangen av 2012.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 196/13 1721/0017/0021/000/04 - Klage på eiendomsskatt

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.11.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/17/21/0/4.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. 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. 1 887 000,- jf. byskatteloven § 5.

Thomas Hynne og Mia Gabrielsson har i brev, datert 01.03.12 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Eiendomsskattekontoret ga i vedtak datert 27.11.12 delvis medhold på klage, og satte ny takst til kr. 1 919 000,-.

Eiendomsskattekontorets vedtak ble påklaget i brev datert 9.12.2012. Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda ble klagen ikke tatt til følge og skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Overskattetakstnemndas befaring av eiendommen ble foretatt den 28.11.2013

3. Klagepunkt:

- Klager mener enebolig skal være fritatt eiendomsskatt fra utgangen av 2011 og tre år frem i tid.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Hvitt bolighus i rekke.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskattesedler.

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).

Skattetakstnemnda 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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener enebolig skal være fritatt eiendomsskatt fra utgangen av 2011 og tre år frem i tid.

I henhold til «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt», vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 og kommunestyrevedtak 125/2006, skal nyetablert bolig ha fritak i 3 hele kalenderår regnet fra utgangen av året boligen var ferdig.

Boligen på eiendommen 1721/17/21/0/4 fikk midlertidig brukstillatelse den 25.9.2008. Midlertidig brukstillatelse ble gitt på grunnlag av søknad datert 8.9.2008. Som vedlegg på søknaden fulgte underskrevne kontrollerlæringer fra ansvarlig kontrollerende foretak. Det bekreftes at sluttkontrollen ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse.

Boligen anses derfor som tatt i bruk 25.9.2008, og skal etter kommunestyrevedtak ha fritak i 2009, 2010 og 2011.

Overskattetakstnemnda mener eiendomsskattekontorets vedtak datert 27.11.2012 er riktig. Boligen skal ha fritak for eiendomsskatt til og med utgangen av 2011.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Eiendomsskattekontorets tidligere takst kr. 1 919 000,- vedtatt 27.11.2012 opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Eiendomsskattekontorets tidligere takst kr. 1 919 000,- vedtatt 27.11.2012 opprettholdes.

Begrunnelse:

I henhold til «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt», vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 og kommunestyrevedtak 125/2006, skal nyetablert bolig ha fritak i 3 hele kalenderår regnet fra utgangen av året boligen var ferdig.

Boligen på eiendommen 1721/17/21/0/4 fikk midlertidig brukstillatelse den 25.9.2008. Midlertidig brukstillatelse ble gitt på grunnlag av søknad datert 8.9.2008. Som vedlegg på søknaden fulgte underskrevne kontrollerlæringer fra ansvarlig kontrollerende foretak. Det bekreftes at sluttkontrollen ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse.

Boligen anses derfor som tatt i bruk 25.9.2008, og skal etter kommunestyrevedtak ha fritak i 2009, 2010 og 2011.

Overskattetakstnemnda mener eiendomsskattekontorets vedtak datert 27.11.2012 er riktig. Boligen skal ha fritak for eiendomsskatt til og med utgangen av 2011.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 197/13 1721/0018/0003/132/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.11.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/3/132.

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. 3 178 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Deloitte Advokatfirma AS på vegne Værdalsbruket AS har i brev, datert 22.3.2012 og 20.8.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 24.10.2013 ble klagen ikke tatt tilfølge og skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Overskattetakstnemndas befarings av eiendommen ble foretatt den 28.11.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener tomteareal er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Lagringsplass for tømmer.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskattesedler.

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, 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).

Skattetakstnemnda 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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet.»

Vurdering av klagen:

- Klager mener tomteareal er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

I følge Matrikkelen, Norges eiendomsregister, har eiendommen 1721/18/3/132 et beregnet areal på 26 487 kvm. Værdalsbruket AS er tinglyst hjemmelshaver.

Festegrunnen er benyttet som laste- og lagerområde for Inntre AS, og ligger i regulert område som er regulert til industri i kommunedelplan Verdal byområde.

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

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.

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):

Tomt næring, Pr m² 150,-.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 3 178 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 3 178 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

I følge Matrikkelen, Norges eiendomsregister, har eiendommen 1721/18/3/132 et beregnet areal på 26 487 kvm. Værdalsbruket AS er tinglyst hjemmelshaver.

Festegrunnen er benyttet som laste- og lagerområde for Inntre AS, og ligger i regulert område som er regulert til industri i kommunedelplan Verdal byområde.

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

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.

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):

Tomt næring, Pr m² 150,-.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 198/13 1721/0018/0003/133/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.11.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/3/133.

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. 666 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Deloitte Advokatfirma AS på vegne Værdalsbruket AS har i brev, datert 22.3.2012 og 20.8.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 24.10.2013 ble klagen ikke tatt tilfølge og skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Overskattetakstnemndas befarings av eiendommen ble foretatt den 28.11.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener tomteareal er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Lagringsplass for tømmer/material.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskattesedler.

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, 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).

Skattetakstnemnda 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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

Vurdering av klagen:

- Klager mener tomteareal er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

I følge Matrikkelen, Norges eiendomsregister, har eiendommen 1721/18/3/133 et beregnet areal på 5 556,9 kvm. Værdalsbruket AS er tinglyst hjemmelshaver.

Festegrunnen er benyttet som laste- og lagerområde for Inntre AS, og ligger i regulert område som er regulert til industri i kommunedelplan Verdal byområde.

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

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.

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):

Tomt næring, Pr m² 150,-.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:
«Tidligere takst kr. 666 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 666 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

I følge Matrikkelen, Norges eiendomsregister, har eiendommen 1721/18/3/133 et beregnet areal på 5 556,9 kvm. Værdalsbruket AS er tinglyst hjemmelshaver.

Festegrunnen er benyttet som laste- og lagerområde for Inntre AS, og ligger i regulert område som er regulert til industri i kommunedelplan Verdal byområde.

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

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.

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):
Tomt næring, Pr m² 150,-.***

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 199/13 1721/0018/1188/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.11.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/1188.

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. 101 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Deloitte Advokatfirma AS på vegne Værdalsbruket AS har i brev, datert 22.3.2012 og 20.8.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 24.10.2013 ble klagen ikke tatt tilfølge og skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Overskattetakstnemndas befarig av eiendommen ble foretatt den 28.11.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener tomteareal er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Lagringsplass for material.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskattesedler.

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).

Skattetakstnemnda 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 egedomsskattelova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

Vurdering av klagen:

- Klager mener tomteareal er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

I følge Matrikkelen, Norges eiendomsregister, har eiendommen 1721/18/1188 et beregnet areal på 849,9 kvm. Værdalsbruket AS er tinglyst hjemmelshaver.

Festegrunnen er benyttet som laste- og lagerområde for Inntre AS, og ligger i regulert område som er regulert til industri i kommunedelplan Verdal byområde.

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

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.

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):

Tomt næring, Pr m² 150,-.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 101 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:
Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 101 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

I følge Matrikkelen, Norges eiendomsregister, har eiendommen 1721/18/1188 et beregnet areal på 849,9 kvm. Værdalsbruket AS er tinglyst hjemmelshaver.

Festegrunnen er benyttet som laste- og lagerområde for Inntre AS, og ligger i regulert område som er regulert til industri i kommunedelplan Verdal byområde.

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

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.

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):

Tomt næring, Pr m² 150,-.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 200/13 1721/0018/1325/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.11.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/1325.

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. 9 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (tidligere byskatteloven § 5).

Deloitte Advokatkontor AS på vegne av Værdalsbruket AS har i brev, datert 22.3.2012 og 20.8.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 24.10.2013 ble klagen ikke tatt tilfølge, og skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Besiktigelse av eiendommen ble foretatt den 28.11.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener tomteareal er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:
Tomt med transformator.

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

Klagen.
Besiktigerskjema.
Tidligere eiendomsskatteseddel.

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.”

Skattetakstnemnda 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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

Vurdering av klagen:

- Klager mener tomteareal er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

I følge Matrikkelen, Norges eiendomsregister, har eiendommen 1721/18/1325 et beregnet areal på 52,6 kvm. Værdalsbruket AS er tinglyst hjemmelshaver.

Eiendommen ligger innenfor område som er regulert til boligformål i kommunedelplan Verdal byområde. På eiendommen er det oppført en trafostasjon. Trafostasjonen på tomta er ikke med i taksten.

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer:

5.5. Andre rammer for taksering:

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.

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):

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

Taksten og beregnet skatt er under grense for innkreving, og det er ikke utfakturert gebyr for denne eiendommen.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

Eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen slettes grunnet tomtas størrelse og dens formål.

«Tidligere takst kr. 9 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 0,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 9 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 0,-.

Begrunnelse:

I følge Matrikkelen, Norges eiendomsregister, har eiendommen 1721/18/1325 et beregnet areal på 52,6 kvm. Værdalsbruket AS er tinglyst hjemmelshaver.

Eiendommen ligger innenfor område som er regulert til boligformål i kommunedelplan Verdal byområde. På eiendommen er det oppført en trafostasjon. Trafostasjonen på tomta er ikke med i taksten.

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer:

5.5. Andre rammer for taksering:

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.

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):

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

Taksten og beregnet skatt er under grense for innkreving, og det er ikke utfakturert gebyr for denne eiendommen.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 201/13 1721/0200/0001/103/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.11.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/200/1/103.

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. 100 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (tidligere byskatteloven § 5).

Deloitte Advokatkontor AS på vegne av Værdalsbruket AS har i brev, datert 22.3.2012 og 20.8.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 24.10.2013 ble klagen ikke tatt til følge og skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 28.11.2013.

3. Klagepunkt:

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Skogbevokst punktfeste.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskattesedler.

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 skatteyter, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (3).

Skattetakstnemnda 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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

Vurdering av klagen:

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Rune Gudding var med på befaringen som representant for Værdalsbruket AS.

Eiendommen 1721/200/1/103 er et punktfeste som ligger innenfor område regulert til fritidsformål etter bestemmelser gitt i reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen i Verdal kommune.

Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Eiendommen er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Overskattetakstnemnda legger her vekt på likhetsprinsippet for taksering av punktfeste uten bygninger. Med bakgrunn i dette er tomten taksert i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

*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.*

5.7. Juridiske avklaringer:

.....

*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.***

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):

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:
«Tidligere takst kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Eiendommen 1721/200/1/103 er et punktfeste som ligger innenfor område regulert til fritidsformål etter bestemmelser gitt i reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen i Verdal kommune.

Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Eiendommen er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Overskattetakstnemnda legger her vekt på likhetsprinsippet for taksering av punktfeste uten bygninger. Med bakgrunn i dette er tomten taksert i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

*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.*

5.7. Juridiske avklaringer:

.....

*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.***

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):

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 202/13 1721/0200/0001/108/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.11.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/200/1/108.

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. 100 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Deloitte Advokatkontor AS på vegne av Værdalsbruket AS har i brev, datert 22.3.2012 og 20.8.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 24.10.2013 ble klagen ikke tatt tilfølge og skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 28.11.2013.

3. Klagepunkt:

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Skogbevokst punktfeste.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskattesedler.

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, brukseiegenenskap 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).

Skattetakstnemnda 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 eiendomsskatte-lova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

Vurdering av klagen:

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Rune Gudding var med på befaringen som representant for Værdalsbruket AS.

Eiendommen 1721/200/1/108 er et punktbeste som ligger innenfor område regulert til fritidsformål etter bestemmelser gitt i reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen i Verdal kommune.

Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Eiendommen er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Overskattetakstnemnda legger her vekt på likhetsprinsippet for taksering av punktbeste uten bygninger. Med bakgrunn i dette er tomten taksert i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

*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.*

5.7. Juridiske avklaringer:

.....

Festetomter med langsiktige festkontrakter 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.***

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):

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Eiendommen 1721/200/1/108 er et punktbeste som ligger innenfor område regulert til fritidsformål etter bestemmelser gitt i reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen i Verdal kommune.

Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Eiendommen er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Overskattetakstnemnda legger her vekt på likhetsprinsippet for taksering av punktbeste uten bygninger. Med bakgrunn i dette er tomten taksert i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

*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.*

5.7. Juridiske avklaringer:

.....

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.

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):

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 203/13 1721/0200/0001/162/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.11.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/200/1/162.

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. 100 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Deloitte Advokatkontor AS på vegne av Værdalsbruket AS har i brev, datert 22.3.2012 og 20.8.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 24.10.2013 ble klagen ikke tatt til følge og skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 28.11.2013.

3. Klagepunkt:

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Skogbevokst punktfeste.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskattesedler.

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).

Skattetakstnemnda 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 eiegenomsskattelova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

Vurdering av klagen:

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Rune Gudding var med på befaringen som representant for Værdalsbruket AS.

Eiendommen 1721/200/1/162 er et punktbeste som ligger innenfor område regulert til fritidsformål etter bestemmelser gitt i reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen i Verdal kommune.

Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Eiendommen er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Overskattetakstnemnda legger her vekt på likhetsprinsippet for taksering av punktbeste uten bygninger. Med bakgrunn i dette er tomten taksert i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

*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.*

5.7. Juridiske avklaringer:

.....

*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.***

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):

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Eiendommen 1721/200/1/162 er et punktfeste som ligger innenfor område regulert til fritidsformål etter bestemmelser gitt i reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen i Verdal kommune.

Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Eiendommen er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Overskattetakstnemnda legger her vekt på likhetsprinsippet for taksering av punktfeste uten bygninger. Med bakgrunn i dette er tomten taksert i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

*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.*

5.7. Juridiske avklaringer:

.....

*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.***

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):

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**PS 204/13 1721/0200/0001/163/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter -
Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.11.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/200/1/163.

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. 100 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Deloitte Advokatkontor AS på vegne av Værdalsbruket AS har i brev, datert 22.3.2012 og 20.8.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 24.10.2013 ble klagen ikke tatt tilfølge og skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 28.11.2013.

3. Klagepunkt:

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Skogbevokst punktfeste.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskattesedler.

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, 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).

Skattetakstnemnda 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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

Vurdering av klagen:

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Rune Gudding var med på befaringen som representant for Værdalsbruket AS.

Eiendommen 1721/200/1/163 er et punktfeste som ligger innenfor område regulert til fritidsformål etter bestemmelser gitt i reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen i Verdal kommune.

Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Eiendommen er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Overskattetakstnemnda legger her vekt på likhetsprinsippet for taksering av punktfeste uten bygninger. Med bakgrunn i dette er tomten taksert i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

*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.*

5.7. Juridiske avklaringer:

.....

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.***

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):

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:
«Tidligere takst kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Eiendommen 1721/200/1/163 er et punktfeste som ligger innenfor område regulert til fritidsformål etter bestemmelser gitt i reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen i Verdal kommune.

Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Eiendommen er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Overskattetakstnemnda legger her vekt på likhetsprinsippet for taksering av punktfeste uten bygninger. Med bakgrunn i dette er tomten taksert i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

*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.*

5.7. Juridiske avklaringer:

.....

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.***

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):***

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 205/13 1721/0200/0001/176/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.11.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/200/1/176.

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. 100 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Deloitte Advokatkontor AS på vegne av Værdalsbruket AS har i brev, datert 22.3.2012 og 20.8.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 24.10.2013 ble klagen ikke tatt tilfølge og skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 28.11.2013.

3. Klagepunkt:

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Skogbevokst punktfeste.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskattesedler.

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, 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).

Skattetakstnemnda 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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

Vurdering av klagen:

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Rune Gudding var med på befaringen som representant for Værdalsbruket AS.

Eiendommen 1721/200/1/176 er et punktfeste som ligger innenfor område regulert til fritidsformål etter bestemmelser gitt i reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen i Verdal kommune.

Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Eiendommen er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Overskattetakstnemnda legger her vekt på likhetsprinsippet for taksering av punktfeste uten bygninger. Med bakgrunn i dette er tomten taksert i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

*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.*

5.7. Juridiske avklaringer:

.....

*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.***

4.4. Sjablomverdier for eiendomsgruppene:

Sjablomverdiene 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 sjablomverdier 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):

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Eiendommen 1721/200/1/176 er et punktfeste som ligger innenfor område regulert til fritidsformål etter bestemmelser gitt i reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen i Verdal kommune.

Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Eiendommen er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Overskattetakstnemnda legger her vekt på likhetsprinsippet for taksering av punktfeste uten bygninger. Med bakgrunn i dette er tomten taksert i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

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.

5.7. Juridiske avklaringer:

.....

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.

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):
Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr. m² 200,-.***

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**PS 206/13 1721/0200/0001/179/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter -
Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.11.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/200/1/179.

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. 100 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Deloitte Advokatkontor AS på vegne av Værdalsbruket AS har i brev, datert 22.3.2012 og 20.8.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 24.10.2013 ble klagen ikke tatt tilfølge og skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 28.11.2013.

3. Klagepunkt:

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Skogbevokst punktfeste.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskattesedler.

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, 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).

Skattetakstnemnda 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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

Vurdering av klagen:

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Rune Gudding var med på befaringen som representant for Værdalsbruket AS.

Eiendommen 1721/200/1/179 er et punktbeste som ligger innenfor område regulert til fritidsformål etter bestemmelser gitt i reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen i Verdal kommune.

Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Eiendommen er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Overskattetakstnemnda legger her vekt på likhetsprinsippet for taksering av punktbeste uten bygninger. Med bakgrunn i dette er tomten taksert i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

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.

5.7. Juridiske avklaringer:

.....

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.

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):

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Eiendommen 1721/200/1/179 er et punktfeste som ligger innenfor område regulert til fritidsformål etter bestemmelser gitt i reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen i Verdal kommune.

Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Eiendommen er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Overskattetakstnemnda legger her vekt på likhetsprinsippet for taksering av punktfeste uten bygninger. Med bakgrunn i dette er tomten taksert i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

*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.*

5.7. Juridiske avklaringer:

.....

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.

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):

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 207/13 1721/0200/0001/196/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.11.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/200/1/196.

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. 100 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Deloitte Advokatkontor AS på vegne av Værdalsbruket AS har i brev, datert 22.3.2012 og 20.8.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 24.10.2013 ble klagen ikke tatt tilfølge og skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 28.11.2013.

3. Klagepunkt:

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Skogbevokst punktfeste.

Henviing til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:
Klagen.

Besiktigerskjema.
Tidligere eiendomsskattsedler.

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 skatteyter, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (3).

Skattetakstnemnda 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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

Vurdering av klagen:

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Rune Gudding var med på befaringen som representant for Værdalsbruket AS.

Eiendommen 1721/200/1/196 er et punktfeste som ligger innenfor område regulert til fritidsformål etter bestemmelser gitt i reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen i Verdal kommune.

Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Eiendommen er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Overskattetakstnemnda legger her vekt på likhetsprinsippet for taksering av punktfeste uten bygninger. Med bakgrunn i dette er tomten taksert i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

*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.*

5.7. Juridiske avklaringer:

.....

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.

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):
Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr. m² 200,-.***

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Eiendommen 1721/200/1/196 er et punkt feste som ligger innenfor område regulert til fritidsformål etter bestemmelser gitt i reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen i Verdal kommune.

Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Eiendommen er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Overskattetakstnemnda legger her vekt på likhetsprinsippet for taksering av punkt feste uten bygninger. Med bakgrunn i dette er tomten taksert i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer som sier følgende:

5.5. Andre rammer for taksering:

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.

5.7. Juridiske avklaringer:

.....

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.

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):
Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr. m² 200,-.***

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 208/13 1721/0277/0296/000/00 - Klage på eiendomsskatt

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.11.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/277/296.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. 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. 276 000,- jf. byskatteloven § 5.

Arne Skive har i brev, datert 14.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 6.6.2013 ble klagen ikke tatt til følge, og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 28.11.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt er for høy. Årsak: Tomta kan vanskelig bebygges og må regnes som parkeringsareal.
- Klager ber om fornyet vurdering av verdi på tomta.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Ubebygd lagertomt.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

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 skatteyster, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (3).

Skattetakstnemnda 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 byskatteleven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet.»

Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt er for høy. Årsak: Tomta kan vanskelig bebygges og må regnes som parkeringsareal.
- Klager ber om fornyet vurdering av verdi på tomta.

Eiendommen 1721/277/296 har i henhold til Matrikkelen et beregnet tomteareal på 2 300,8 kvm. Eiendommen ligger innenfor område som er regulert til forretning/kontor i kommunedelplan Verdal byområde.

Det er ikke krav om at tomta skal kunne bebygges for å skrive ut eiendomsskatt. Viser til eiegenomsskattlova § 4:

*«Eiegenomsskatt vert skriven ut på dei faste eiegenomane ut frå tilhøva den 1. januar i skatteåret. Til faste eiegenomar vert rekna bygningar og tomt som høyrer til, huslause grunnstykke som hagar, lykkjer, vassfall, **laste-, opplags, eller arbeidstomter**.....»*

I henhold til punkt 5.5 i «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt», vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012, skal alt tomteareal i regulert område takseres.

5.5. Andre rammer for taksering:

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.

Tomt:

....

Parkeringsarealer i regulert område takseres.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris tomt næring, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. Kvadratmeterpris tomt næring skal være kr. 150,-. Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

Tomt næring, Pr m² 150,-.

På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at bruken av en kvadratmeterpris for tomt næring på kr. 150,- ikke er urimelig.

Overskattetakstnemnda kan 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. 276 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 276 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Eiendommen 1721/277/296 har i henhold til Matrikkelen et beregnet tomteareal på 2 300,8 kvm. Eiendommen ligger innenfor område som er regulert til forretning/kontor i kommunedelplan Verdal byområde.

Det er ikke krav om at tomta skal kunne bebygges for å skrive ut eiendomsskatt. Viser til eieendomsskattlova § 4:

«Eieendomsskatt vert skriven ut på dei faste eieedomane ut frå tilhøva den 1. januar i skatteåret. Til faste eieedomar vert rekna bygningar og tomt som høyrer til, huslause grunnstykke som hagar, lykkjer, vassfall, laste-, opplags, eller arbeidstomter.....»

I henhold til punkt 5.5 i «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt», vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012, skal alt tomteareal i regulert område takseres.

5.5. Andre rammer for taksering:

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.*

Tomt:

....

Parkeringsarealer i regulert område takseres.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris tomt næring, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris tomt næring skal være kr. 150,-. Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

Tomt næring, Pr m² 150,-.

På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at bruken av en kvadratmeterpris for tomt næring på kr. 150,- ikke er urimelig.

Overskattetakstnemnda kan 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.