



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune
Møtested: 2. etg. Rådhuset Verdal, Rådhuset Verdal
Dato: 06.02.2014
Tid: 08:00- 14:00

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Reprenterer
Inga Astrid Hildrum	Leder	AP-KRF
Arne Falkfjell	Medlem	H/V/SV/FRP/SP

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Reprenterer
Jonny Myhre	MEDL	AP-KRF
Linda Olsen	MEDL	AP-KRF
Joar Harry Aksnes	MEDL	H/V/SV/FRP/SP
Ann-Maj Hovdahl Holmli	MEDL	H/V/SV/FRP/SP

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Reprenterer
Thor Bertil Granum	Linda Olsen	AP-KRF
Johannes Overmo	Ann-Maj Hovdahl Holmli	H/V/SV/FRP/SP
Lise Rosvoll	Joar Harry Aksnes	H/V/SV/FRP/SP

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Arnulf Løken	Konsulent

Saksnr	Innhold
PS 1/14	Godkjenning av møteprotokoll
PS 2/14	1721/0200/0001/103/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 3/14	1721/0200/0001/108/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 4/14	1721/0200/0001/162/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 5/14	1721/0200/0001/163/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 6/14	1721/0200/0001/176/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 7/14	1721/0200/0001/179/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 8/14	1721/0200/0001/196/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd

PS 1/14 Godkjenning av møteprotokoll

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 06.02.2014

Leder fremmet følgende forslag i møte:

«Protokoll fra møte 17.12.13 godkjennes.»

Avstemning:

Enstemmig

VEDTAK:

Protokoll fra møte 17.12.13 godkjennes.

PS 2/14 1721/0200/0001/103/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - behandling i Overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 06.02.2014

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 har på vegne av Værdalsbruket AS 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. Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

I møte med Deloitte Advokatfirma AS, Værdalsbruket AS og skattetakstnemnda på Holmen Gård den 17.9.2013 ble det gjort gjeldende fra representant for Værdalsbruket AS, Anders Børstad, at tomteprisen for punktfester uten bygg burde ligge på kr. 75 000,- med bakgrunn i de seneste festeavtaler i Bringsåsen. Det ble enighet om at Børstad skulle sende kommunen dokumentasjon på en festekontrakt med festeavgift på kr. 3 000,-. Opplysningene ble ikke sendt kommunen som avtalt.

Overskattetakstnemnda behandlet så klagen den 28.11.2013. Vedtaket i skattetakstnemnda ble opprettholdt. Samlet saksframstilling av denne saken legges ved.

Etter overskattetakstnemndas sluttbehandling er det den 20. 01. 2014 mottatt opplysninger fra Værdalsbruket AS om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgsverdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-. Dette er ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Overskattetakstnemnda møtte Disponent Anders Børstad i Vera den 6.2.2014.

3. Klagepunkt:

- Gjennomsnittlig tomteverdi/salgsværdi for tomten skal være kr. 63 100,-.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Skogbevokst punktfeste.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

Samlet saksframstilling av tidligere vedtak.

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:

- Gjennomsnittlig tomteverdi/salgsværdi for tomten skal være kr. 63 100,-.

I forbindelse med klage på eiendomsskatt mottok kommunen den 20.01.2014 opplysninger der Værdalsbruket AS mener den reelle gjennomsnittlige tomteverdi/salgsværdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-, ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Det er vedlagt kopi av skjøte for to innløste tomter der kjøpesummen i er satt til kr. 50 790,-, og kr. 50 000,-. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Disponent Anders Børstad møtte som representant for Værdalsbruket AS.

Børstad fraskrev seg grunneiers rett til befaring i brev den 6.2.2014.

Han orienterte nemnda om klagepunktet.

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.

Skattetakstnemnd valgte å takserer etter en metode som benyttes i stadig flere kommuner, godkjent av Finansdepartementet og som støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

Faktaopplysninger om tomt og bygninger er hentet fra MATRIKKELEN - landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over fast eiendom, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Registreringer i MATRIKKELEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Sjablonverdier:

Sjablonverdiene 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.

Tomteverdi:

Overskattetakstnemnda mener verdien i festekontrakten bare uttrykker en verdsetting mellom partene i kontrakten.

Når festeren har innløst festeretten og fått skjøte på eiendommen, er det ikke festerettens verdi som er det vederlaget som fastsettes i skjøtet, men eiendomsrettens verdi for bortfesteren.

Hvis festeren har en varig festerett, er eiendomsretten til grunnen mest av formell art og lite verdt for bortfesteren. Heller ikke de fremlagte skjøtene gir derfor noen veiledning om festerettens verdi.

Med bakgrunn i klagers påstand om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgsværdi skal være kr. 63 100,- opp mot skattetakstnemndas vedtak på kr. 100 000,- kan ikke overskattetakstnemnda se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et tillegg eller fradrag i taksten.

Det vises for øvrig til overskattetakstnemndas vedtak den 28.11.2013.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst på kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst på kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

I forbindelse med klage på eiendomsskatt mottok kommunen den 20.01.2014 opplysninger der Værdalsbruket AS mener den reelle gjennomsnittlige tomteverdi/salgsværdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-, ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Det er vedlagt kopi av skjøte for to innløste tomter der kjøpesummen i er satt til kr. 50 790,-, og kr. 50 000,-. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Disponent Anders Børstad møtte som representant for Værdalsbruket AS. Børstad fraskrev seg grunneiers rett til befaring i brev den 6.2.2014. Han orienterte nemnda om klagepunktet.

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.

Skattetakstnemnd valgte å takserer etter en metode som benyttes i stadig flere kommuner, godkjent av Finansdepartementet og som støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

Faktaopplysninger om tomt og bygninger er hentet fra MATRIKKELEN - landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over fast eiendom, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Registreringer i MATRIKKELEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Sjablonverdier:

Sjablonverdiene 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.

Tomteverdi:

Overskattetakstnemnda mener verdien i festekontrakten bare uttrykker en verdsetting mellom partene i kontrakten.

Når festeren har innløst festeretten og fått skjøte på eiendommen, er det ikke festerettens verdi som er det vederlaget som fastsettes i skjøtet, men eiendomsrettens verdi for bortfesteren. Hvis festeren har en varig festerett, er eiendomsretten til grunnen mest av formell art og lite verdt for bortfesteren. Heller ikke de fremlagte skjøtene gir derfor noen veiledning om festerettens verdi.

Med bakgrunn i klagers påstand om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgsværdi skal være kr. 63 100,- opp mot skattetakstnemndas vedtak på kr. 100 000,- kan ikke overskattetakstnemnda se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et tillegg eller fradrag i taksten.

Det vises for øvrig til overskattetakstnemndas vedtak den 28.11.2013.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 3/14 1721/0200/0001/108/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - behandling i Overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 06.02.2014

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 har på vegne av Værdalsbruket AS 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. Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

I møte med Deloitte Advokatfirma AS, Værdalsbruket AS og skattetakstnemnda på Holmen Gård den 17.9.2013 ble det gjort gjeldende fra representant for Værdalsbruket AS, Anders Børstad, at tomteprisen for punktfester uten bygg burde ligget på kr. 75 000,- med bakgrunn i de seneste festeavtaler i Bringsåsen. Det bel enighet om at Børstad skulle sende kommunen dokumentasjon på en festekontrakt med festeavgift på kr. 3 000,-. Opplysningene ble ikke sendt kommunen som avtalt.

Overskattetakstnemnda behandlet så klagen den 28.11.2013. Vedtaket i skattetakstnemnda ble opprettholdt. Samlet saksframstilling av denne saken legges ved.

Etter overskattetakstnemndas sluttbehandling er det den 20. 01. 2014 mottatt opplysninger fra Værdalsbruket AS om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgsverdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-. Dette er ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Overskattetakstnemnda møtte Disponent Anders Børstad i Vera den 6.2.2014.

3. Klagepunkt:

- Gjennomsnittlig tomteverdi/salgsverdi for tomten skal være kr. 63 100,-.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Skogbevokst punktfeste.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

Samlet saksframstilling av tidligere vedtak.

Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) lyder: ”Verdet av eiedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiedomen 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:

- Gjennomsnittlig tomteverdi/salgverdi for tomten skal være kr. 63 100,-.

I forbindelse med klage på eiendomsskatt mottok kommunen den 20.01.2014 opplysninger der Værdalsbruket AS mener den reelle gjennomsnittlige tomteverdi/salgverdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-, ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Det er vedlagt kopi av skjøte for to innløste tomter der kjøpesummen i er satt til kr. 50 790,-, og kr. 50 000,-. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Disponent Anders Børstad møtte som representant for Værdalsbruket AS.

Børstad fraskrev seg grunneiers rett til befarng i brev den 6.2.2014.

Han orienterte nemnda om klagepunktet.

Eiendommen 1721/200/1/108 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.

Skattetakstnemnd valgte å taksere etter en metode som benyttes i stadig flere kommuner, godkjent av Finansdepartementet og som støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

Faktaopplysninger om tomt og bygninger er hentet fra MATRIKKELEN - landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over fast eiendom, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Registreringer i MATRIKKELEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Sjablonverdier:

Sjablonverdiene 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.

Tomteverdi:

Overskattetakstnemnda mener verdien i festekontrakten bare uttrykker en verdsetting mellom partene i kontrakten.

Når festeren har innløst festeretten og fått skjøte på eiendommen, er det ikke festerettens verdi som er det vederlaget som fastsettes i skjøtet, men eiendomsrettens verdi for bortfesteren. Hvis festeren har en varig festerett, er eiendomsretten til grunnen mest av formell art og lite verdt for bortfesteren. Heller ikke de fremlagte skjøtene gir derfor noen veiledning om festerettens verdi.

Med bakgrunn i klagers påstand om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgsværdi skal være kr. 63 100,- opp mot skattetakstnemndas vedtak på kr. 100 000,- kan ikke overskattetakstnemnda se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et tillegg eller fradrag i taksten.

Det vises for øvrig til overskattetakstnemndas vedtak den 28.11.2013.

Forslag i møtet:

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

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst på kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

I forbindelse med klage på eiendomsskatt mottok kommunen den 20.01.2014 opplysninger der Værdalsbruket AS mener den reelle gjennomsnittlige tomteverdi/salgsværdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-, ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Det er vedlagt kopi av skjøte for to innløste tomter der kjøpesummen i er satt til kr. 50 790,-, og kr. 50 000,-. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Disponent Anders Børstad møtte som representant for Værdalsbruket AS.

Børstad fraskrev seg grunneiers rett til befarung i brev den 6.2.2014.

Han orienterte nemnda om klagepunktet.

Eiendommen 1721/200/1/108 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.

Skattetakstnemnd valgte å taksere etter en metode som benyttes i stadig flere kommuner, godkjent av Finansdepartementet og som støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

Faktaopplysninger om tomt og bygninger er hentet fra MATRIKKELEN - landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over fast eiendom, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Registreringer i MATRIKKELEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Sjablonverdier:

Sjablonverdiene 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.

Tomteverdi:

Overskattetakstnemnda mener verdien i festekontrakten bare uttrykker en verdsetting mellom partene i kontrakten.

Når festeren har innløst festeretten og fått skjøte på eiendommen, er det ikke festerettens verdi som er det vederlaget som fastsettes i skjøtet, men eiendomsrettens verdi for bortfesteren. Hvis festeren har en varig festerett, er eiendomsretten til grunnen mest av formell art og lite verdt for bortfesteren. Heller ikke de fremlagte skjøtene gir derfor noen veiledning om festerettens verdi.

Med bakgrunn i klagers påstand om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgverdi skal være kr. 63 100,- opp mot skattetakstnemndas vedtak på kr. 100 000,- kan ikke overskattetakstnemnda se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et tillegg eller fradrag i taksten.

Det vises for øvrig til overskattetakstnemndas vedtak den 28.11.2013.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 4/14 1721/0200/0001/162/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - behandling i Overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 06.02.2014

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 har på vegne av Værdalsbruket AS 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. Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

I møte med Deloitte Advokatfirma AS, Værdalsbruket AS og skattetakstnemnda på Holmen Gård den 17.9.2013 ble det gjort gjeldende fra representant for Værdalsbruket AS, Anders Børstad, at tomteprisen for punktfeuster uten bygg burde ligge på kr. 75 000,- med bakgrunn i de seneste festeavtaler i Bringsåsen. Det bel enighet om at Børstad skulle sende kommunen dokumentasjon på en festeavgift på kr. 3 000,-. Opplysningene ble ikke sendt kommunen som avtalt.

Overskattetakstnemnda behandlet så klagen den 28.11.2013. Vedtaket i skattetakstnemnda ble opprettholdt. Samlet saksframstilling av denne saken legges ved.

Etter overskattetakstnemndas sluttbehandling er det den 20. 01. 2014 mottatt opplysninger fra Værdalsbruket AS om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgsværdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-. Dette er ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Overskattetakstnemnda møtte Disponent Anders Børstad i Vera den 6.2.2014.

3. Klagepunkt:

- Gjennomsnittlig tomteverdi/salgsværdi for tomten skal være kr. 63 100,-.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Skogbevokst punktfeuste.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

Samlet saksframstilling av tidligere vedtak.

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 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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

Vurdering av klagen:

- Gjennomsnittlig tomteverdi/salgsverdi for tomten skal være kr. 63 100,-.

I forbindelse med klage på eiendomsskatt mottok kommunen den 20.01.2014 opplysninger der Værdalsbruket AS mener den reelle gjennomsnittlige tomteverdi/salgsverdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-, ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Det er vedlagt kopi av skjøte for to innløste tomter der kjøpesummen i er satt til kr. 50 790,-, og kr. 50 000,-. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Disponent Anders Børstad møtte som representant for Værdalsbruket AS. Børstad fraskrev seg grunneiers rett til befaring i brev den 6.2.2014. Han orienterte nemnda om klagepunktet.

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.

Skattetakstnemnd valgte å taksere etter en metode som benyttes i stadig flere kommuner, godkjent av Finansdepartementet og som støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

Faktaopplysninger om tomt og bygninger er hentet fra MATRIKKELEN - landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over fast eiendom, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Registreringer i MATRIKKELEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Sjablonverdier:

Sjablonverdiene 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.

Tomteverdi:

Overskattetakstnemnda mener verdien i festekontrakten bare uttrykker en verdsetting mellom partene i kontrakten.

Når festeren har innløst festeretten og fått skjøte på eiendommen, er det ikke festerettens verdi som er det vederlaget som fastsettes i skjøtet, men eiendomsrettens verdi for bortfesteren. Hvis festeren har en varig festerett, er eiendomsretten til grunnen mest av formell art og lite verdt for bortfesteren. Heller ikke de fremlagte skjøtene gir derfor noen veiledning om festerettens verdi.

Med bakgrunn i klagers påstand om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgsverdi skal være kr. 63 100,- opp mot skattetakstnemndas vedtak på kr. 100 000,- kan ikke overskattetakstnemnda se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et tillegg eller fradrag i taksten.

Det vises for øvrig til overskattetakstnemndas vedtak den 28.11.2013.

Forslag i møtet:

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

Begrunnelse:
Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst på kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

I forbindelse med klage på eiendomsskatt mottok kommunen den 20.01.2014 opplysninger der Værdalsbruket AS mener den reelle gjennomsnittlige tomteverdi/salgsværdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-, ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Det er vedlagt kopi av skjøte for to innløste tomter der kjøpesummen i er satt til kr. 50 790,-, og kr. 50 000,-. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Disponent Anders Børstad møtte som representant for Værdalsbruket AS.

Børstad fraskrev seg grunneiers rett til befaring i brev den 6.2.2014.

Han orienterte nemnda om klagepunktet.

Eiendommen 1721/200/1/162 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.

Skattetakstnemnd valgte å takserer etter en metode som benyttes i stadig flere kommuner, godkjent av Finansdepartementet og som støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

Faktaopplysninger om tomt og bygninger er hentet fra MATRIKKELEN - landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over fast eiendom, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Registreringer i MATRIKKELEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Sjablonverdier:

Sjablonverdiene 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.

Tomteverdi:

Overskattetakstnemnda mener verdien i festekontrakten bare uttrykker en verdsetting mellom partene i kontrakten.

Når festeren har innløst festeretten og fått skjøte på eiendommen, er det ikke festerettens verdi som er det vederlaget som fastsettes i skjøtet, men eiendomsrettens verdi for bortfesteren.

Hvis festeren har en varig festerett, er eiendomsretten til grunnen mest av formell art og lite verdt for bortfesteren. Heller ikke de fremlagte skjøtene gir derfor noen veiledning om festerettens verdi.

Med bakgrunn i klagers påstand om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgsværdi skal være kr. 63 100,- opp mot skattetakstnemndas vedtak på kr. 100 000,- kan ikke overskattetakstnemnda se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et tillegg eller fradrag i taksten.

Det vises for øvrig til overskattetakstnemndas vedtak den 28.11.2013.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 5/14 1721/0200/0001/163/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - behandling i Overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 06.02.2014

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 salgsværdi pr. 1.1.2012 til kr. 100 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Deloitte Advokatkontor AS har på vegne av Værdalsbruket AS 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. Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

I møte med Deloitte Advokatfirma AS, Værdalsbruket AS og skattetakstnemnda på Holmen Gård den 17.9.2013 ble det gjort gjeldende fra representant for Værdalsbruket AS, Anders Børstad, at tomteprisen for punktfester uten bygg burde ligge på kr. 75 000,- med bakgrunn i de seneste festeavtaler i Bringsåsen. Det bel enighet om at Børstad skulle sende kommunen dokumentasjon på en festekontrakt med festeavgift på kr. 3 000,-. Opplysningene ble ikke sendt kommunen som avtalt.

Overskattetakstnemnda behandlet så klagen den 28.11.2013. Vedtaket i skattetakstnemnda ble opprettholdt. Samlet saksframstilling av denne saken legges ved.

Etter overskattetakstnemndas sluttbehandling er det den 20. 01. 2014 mottatt opplysninger fra Værdalsbruket AS om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgsværdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-. Dette er ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Overskattetakstnemnda møtte Disponent Anders Børstad i Vera den 6.2.2014.

3. Klagepunkt:

- Gjennomsnittlig tomteverdi/salgsværdi for tomten skal være kr. 63 100,-.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Skogbevokst punktfeste.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

Samlet saksframstilling av tidligere vedtak.

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 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:

- Gjennomsnittlig tomteverdi/salgsværdi for tomten skal være kr. 63 100,-.

I forbindelse med klage på eiendomsskatt mottok kommunen den 20.01.2014 opplysninger der Værdalsbruket AS mener den reelle gjennomsnittlige tomteverdi/salgsværdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-, ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Det er vedlagt kopi av skjøte for to innløste tomter der kjøpesummen i er satt til kr. 50 790,-, og kr. 50 000,-. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Disponent Anders Børstad møtte som representant for Værdalsbruket AS.

Børstad fraskrev seg grunneiers rett til befaring i brev den 6.2.2014.

Han orienterte nemnda om klagepunktet.

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.

Skattetakstnemnd valgte å taksere etter en metode som benyttes i stadig flere kommuner, godkjent av Finansdepartementet og som støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

Faktaopplysninger om tomt og bygninger er hentet fra MATRIKKELEN - landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over fast eiendom, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Registreringer i MATRIKKELEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Sjablonverdier:

Sjablonverdiene 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.

Tomteverdi:

Overskattetakstnemnda mener verdien i festekontrakten bare uttrykker en verdsetting mellom partene i kontrakten.

Når festeren har innløst festeretten og fått skjøte på eiendommen, er det ikke festerettens verdi som er det vederlaget som fastsettes i skjøtet, men eiendomsrettens verdi for bortfesteren.

Hvis festeren har en varig festerett, er eiendomsretten til grunnen mest av formell art og lite verdt for bortfesteren. Heller ikke de fremlagte skjøtene gir derfor noen veiledning om festerettens verdi.

Med bakgrunn i klagers påstand om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgverdi skal være kr. 63 100,- opp mot skattetakstnemndas vedtak på kr. 100 000,- kan ikke overskattetakstnemnda se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et tillegg eller fradrag i taksten.

Det vises for øvrig til overskattetakstnemndas vedtak den 28.11.2013.

Forslag i møtet:

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

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst på kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

I forbindelse med klage på eiendomsskatt mottok kommunen den 20.01.2014 opplysninger der Værdalsbruket AS mener den reelle gjennomsnittlige tomteverdi/salgverdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-, ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Det er vedlagt kopi av skjøte for to innløste tomter der kjøpesummen i er satt til kr. 50 790,-, og kr. 50 000,-.

Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Disponent Anders Børstad møtte som representant for Værdalsbruket AS.

Børstad fraskrev seg grunneiers rett til befaring i brev den 6.2.2014.
Han orienterte nemnda om klagepunktet.

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.

Skattetakstnemnd valgte å taksere etter en metode som benyttes i stadig flere kommuner, godkjent av Finansdepartementet og som støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

Faktaopplysninger om tomt og bygninger er hentet fra MATRIKKELEN - landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over fast eiendom, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Registreringer i MATRIKKELEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Sjablonverdier:

Sjablonverdiene 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.

Tomteverdi:

Overskattetakstnemnda mener verdien i festekontrakten bare uttrykker en verdsetting mellom partene i kontrakten.

Når festeren har innløst festeretten og fått skjøte på eiendommen, er det ikke festerettens verdi som er det vederlaget som fastsettes i skjøtet, men eiendomsrettens verdi for bortfesteren. Hvis festeren har en varig festerett, er eiendomsretten til grunnen mest av formell art og lite verdt for bortfesteren. Heller ikke de fremlagte skjøtene gir derfor noen veiledning om festerettens verdi.

Med bakgrunn i klagers påstand om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgverdi skal være kr. 63 100,- opp mot skattetakstnemndas vedtak på kr. 100 000,- kan ikke overskattetakstnemnda se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et tillegg eller fradrag i taksten.

Det vises for øvrig til overskattetakstnemndas vedtak den 28.11.2013.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 6/14 1721/0200/0001/176/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - behandling i Overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 06.02.2014

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. eiendomsskatteoven § 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 har på vegne av Værdalsbruket AS 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. Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

I møte med Deloitte Advokatfirma AS, Værdalsbruket AS og skattetakstnemnda på Holmen Gård den 17.9.2013 ble det gjort gjeldende fra representant for Værdalsbruket AS, Anders Børstad, at tomteprisen for punktfester uten bygg burde ligget på kr. 75 000,- med bakgrunn i de seneste festeavtaler i Bringsåsen. Det bel enighet om at Børstad skulle sende kommunen dokumentasjon på en festekontrakt med festeavgift på kr. 3 000,-. Opplysningene ble ikke sendt kommunen som avtalt.

Overskattetakstnemnda behandlet så klagen den 28.11.2013. Vedtaket i skattetakstnemnda ble opprettholdt. Samlet saksframstilling av denne saken legges ved.

Etter overskattetakstnemndas sluttbehandling er det den 20. 01. 2014 mottatt opplysninger fra Værdalsbruket AS om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgsverdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-. Dette er ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Overskattetakstnemnda møtte Disponent Anders Børstad i Vera den 6.2.2014.

3. Klagepunkt:

- Gjennomsnittlig tomteverdi/salgsverdi for tomten skal være kr. 63 100,-.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Skogbevokst punktfeste.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

Samlet saksframstilling av tidligere vedtak.

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:

- Gjennomsnittlig tomteverdi/salgverdi for tomten skal være kr. 63 100,-.

I forbindelse med klage på eiendomsskatt mottok kommunen den 20.01.2014 opplysninger der Værdalsbruket AS mener den reelle gjennomsnittlige tomteverdi/salgverdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-, ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Det er vedlagt kopi av skjøte for to innløste tomter der kjøpesummen i er satt til kr. 50 790,-, og kr. 50 000,-. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Disponent Anders Børstad møtte som representant for Værdalsbruket AS. Børstad fraskrev seg grunneiers rett til befaring i brev den 6.2.2014. Han orienterte nemnda om klagepunktet.

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.

Skattetakstnemnd valgte å taksere etter en metode som benyttes i stadig flere kommuner, godkjent av Finansdepartementet og som støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

Faktaopplysninger om tomt og bygninger er hentet fra MATRIKKELEN - landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over fast eiendom, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Registreringer i MATRIKKELEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Sjablonverdier:

Sjablonverdiene 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.

Tomteverdi:

Overskattetakstnemnda mener verdien i festekontrakten bare uttrykker en verdsetting mellom partene i kontrakten.

Når festeren har innløst festeretten og fått skjøte på eiendommen, er det ikke festerettens verdi som er det vederlaget som fastsettes i skjøtet, men eiendomsrettens verdi for bortfesteren.

Hvis festeren har en varig festerett, er eiendomsretten til grunnen mest av formell art og lite verdt for bortfesteren. Heller ikke de fremlagte skjøtene gir derfor noen veiledning om festerettens verdi.

Med bakgrunn i klagers påstand om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgsværdi skal være kr. 63 100,- opp mot skattetakstnemndas vedtak på kr. 100 000,- kan ikke overskattetakstnemnda se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et tillegg eller fradrag i taksten.

Det vises for øvrig til overskattetakstnemndas vedtak den 28.11.2013.

Forslag i møtet:

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

Begrunnelse:
Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst på kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

I forbindelse med klage på eiendomsskatt mottok kommunen den 20.01.2014 opplysninger der Værdalsbruket AS mener den reelle gjennomsnittlige tomteverdi/salgsværdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-, ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Det er vedlagt kopi av skjøte for to innløste tomter der kjøpesummen i er satt til kr. 50 790,-, og kr. 50 000,-. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Disponent Anders Børstad møtte som representant for Værdalsbruket AS. Børstad fraskrev seg grunneiers rett til befaring i brev den 6.2.2014. Han orienterte nemnda om klagepunktet.

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.

Skattetakstnemnd valgte å taksere etter en metode som benyttes i stadig flere kommuner, godkjent av Finansdepartementet og som støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

Faktaopplysninger om tomt og bygninger er hentet fra MATRIKKELEN - landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over fast eiendom, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Registreringer i MATRIKKELEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Sjablonverdier:

Sjablonverdiene 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.

Tomteverdi:

Overskattetakstnemnda mener verdien i festekontrakten bare uttrykker en verdsetting mellom partene i kontrakten.

Når festeren har innløst festeretten og fått skjøte på eiendommen, er det ikke festerettens verdi som er det vederlaget som fastsettes i skjøtet, men eiendomsrettens verdi for bortfesteren. Hvis festeren har en varig festerett, er eiendomsretten til grunnen mest av formell art og lite verdt for bortfesteren. Heller ikke de fremlagte skjøtene gir derfor noen veiledning om festerettens verdi.

Med bakgrunn i klagers påstand om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgsværdi skal være kr. 63 100,- opp mot skattetakstnemndas vedtak på kr. 100 000,- kan ikke overskattetakstnemnda se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et tillegg eller fradrag i taksten.

Det vises for øvrig til overskattetakstnemndas vedtak den 28.11.2013.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 7/14 1721/0200/0001/179/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - behandling i Overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 06.02.2014

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 salgsværdi pr. 1.1.2012 til kr. 100 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Deloitte Advokatkontor AS har på vegne av Værdalsbruket AS 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. Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

I møte med Deloitte Advokatfirma AS, Værdalsbruket AS og skattetakstnemnda på Holmen Gård den 17.9.2013 ble det gjort gjeldende fra representant for Værdalsbruket AS, Anders Børstad, at tomteprisen for punktfester uten bygg burde ligge på kr. 75 000,- med bakgrunn i de seneste festeavtaler i Bringsåsen. Det bel enighet om at Børstad skulle sende kommunen dokumentasjon på en festekontrakt med festeavgift på kr. 3 000,-. Opplysningene ble ikke sendt kommunen som avtalt.

Overskattetakstnemnda behandlet så klagen den 28.11.2013. Vedtaket i skattetakstnemnda ble opprettholdt. Samlet saksframstilling av denne saken legges ved.

Etter overskattetakstnemndas sluttbehandling er det den 20. 01. 2014 mottatt opplysninger fra Værdalsbruket AS om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgsværdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-. Dette er ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Overskattetakstnemnda møtte Disponent Anders Børstad i Vera den 6.2.2014.

3. Klagepunkt:

- Gjennomsnittlig tomteverdi/salgsværdi for tomten skal være kr. 63 100,-.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Skogbevokst punktfeste.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

Samlet saksframstilling av tidligere vedtak.

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 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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».

Vurdering av klagen:

- Gjennomsnittlig tomteverdi/salgsværdi for tomten skal være kr. 63 100,-.

I forbindelse med klage på eiendomsskatt mottok kommunen den 20.01.2014 opplysninger der Værdalsbruket AS mener den reelle gjennomsnittlige tomteverdi/salgsværdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-, ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Det er vedlagt kopi av skjøte for to innløste tomter der kjøpesummen i er satt til kr. 50 790,-, og kr. 50 000,-. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Disponent Anders Børstad møtte som representant for Værdalsbruket AS.
Børstad fraskrev seg grunneiers rett til befaring i brev den 6.2.2014.
Han orienterte nemnda om klagepunktet.

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.

Skattetakstnemnd valgte å taksere etter en metode som benyttes i stadig flere kommuner, godkjent av Finansdepartementet og som støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

Faktaopplysninger om tomt og bygninger er hentet fra MATRIKKELEN - landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over fast eiendom, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Registreringer i MATRIKKELEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Sjablonverdier:

Sjablonverdiene 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.

Tomteverdi:

Overskattetakstnemnda mener verdien i festekontrakten bare uttrykker en verdsetting mellom partene i kontrakten.

Når festeren har innløst festeretten og fått skjøte på eiendommen, er det ikke festerettens verdi som er det vederlaget som fastsettes i skjøtet, men eiendomsrettens verdi for bortfesteren. Hvis festeren har en varig festerett, er eiendomsretten til grunnen mest av formell art og lite verdt for bortfesteren. Heller ikke de fremlagte skjøtene gir derfor noen veiledning om festerettens verdi.

Med bakgrunn i klagers påstand om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgverdi skal være kr. 63 100,- opp mot skattetakstnemndas vedtak på kr. 100 000,- kan ikke overskattetakstnemnda se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et tillegg eller fradrag i taksten.

Det vises for øvrig til overskattetakstnemndas vedtak den 28.11.2013.

Forslag i møtet:

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

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst på kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

I forbindelse med klage på eiendomsskatt mottok kommunen den 20.01.2014 opplysninger der Værdalsbruket AS mener den reelle gjennomsnittlige tomteverdi/salgsverdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-, ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Det er vedlagt kopi av skjøte for to innløste tomter der kjøpesummen i er satt til kr. 50 790,-, og kr. 50 000,-. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Disponent Anders Børstad møtte som representant for Værdalsbruket AS.

Børstad fraskrev seg grunneiers rett til befaring i brev den 6.2.2014.

Han orienterte nemnda om klagepunktet.

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.

Skattetakstnemnd valgte å taksere etter en metode som benyttes i stadig flere kommuner, godkjent av Finansdepartementet og som støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

Faktaopplysninger om tomt og bygninger er hentet fra MATRIKKELEN - landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over fast eiendom, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Registreringer i MATRIKKELEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Sjablonverdier:

Sjablonverdiene 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.

Tomteverdi:

Overskattetakstnemnda mener verdien i festekontrakten bare uttrykker en verdsetting mellom partene i kontrakten.

Når festeren har innløst festeretten og fått skjøte på eiendommen, er det ikke festerettens verdi som er det vederlaget som fastsettes i skjøtet, men eiendomsrettens verdi for bortfesteren.

Hvis festeren har en varig festerett, er eiendomsretten til grunnen mest av formell art og lite verdt for bortfesteren. Heller ikke de fremlagte skjøtene gir derfor noen veiledning om festerettens verdi.

Med bakgrunn i klagers påstand om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgsverdi skal være kr. 63 100,- opp mot skattetakstnemndas vedtak på kr. 100 000,- kan ikke overskattetakstnemnda se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et tillegg eller fradrag i taksten.

Det vises for øvrig til overskattetakstnemndas vedtak den 28.11.2013.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 8/14 1721/0200/0001/196/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - behandling i Overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 06.02.2014

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 har på vegne av Værdalsbruket AS 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. Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

I møte med Deloitte Advokatfirma AS, Værdalsbruket AS og skattetakstnemnda på Holmen Gård den 17.9.2013 ble det gjort gjeldende fra representant for Værdalsbruket AS, Anders Børstad, at tomteprisen for punktfester uten bygg burde ligget på kr. 75 000,- med bakgrunn i de seneste festeavtaler i Bringsåsen. Det bel enighet om at Børstad skulle sende kommunen dokumentasjon på en festekontrakt med festeavgift på kr. 3 000,-. Opplysningene ble ikke sendt kommunen som avtalt.

Overskattetakstnemnda behandlet så klagen den 28.11.2013. Vedtaket i skattetakstnemnda ble opprettholdt. Samlet saksframstilling av denne saken legges ved.

Etter overskattetakstnemndas sluttbehandling er det den 20. 01. 2014 mottatt opplysninger fra Værdalsbruket AS om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgsverdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-. Dette er ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Overskattetakstnemnda møtte Disponent Anders Børstad i Vera den 6.2.2014.

3. Klagepunkt:

- Gjennomsnittlig tomteverdi/salgsverdi for tomten skal være kr. 63 100,-.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Skogbevokst punktfeste.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

Samlet saksframstilling av tidligere vedtak.

Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) lyder: ”Verdet av eiedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiedomen 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:

- Gjennomsnittlig tomteverdi/salgverdi for tomten skal være kr. 63 100,-.

I forbindelse med klage på eiendomsskatt mottok kommunen den 20.01.2014 opplysninger der Værdalsbruket AS mener den reelle gjennomsnittlige tomteverdi/salgverdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-, ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Det er vedlagt kopi av skjøte for to innløste tomter der kjøpesummen i er satt til kr. 50 790,-, og kr. 50 000,-. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Disponent Anders Børstad møtte som representant for Værdalsbruket AS.

Børstad fraskrev seg grunneiers rett til befarng i brev den 6.2.2014.

Han orienterte nemnda om klagepunktet.

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.

Skattetakstnemnd valgte å taksere etter en metode som benyttes i stadig flere kommuner, godkjent av Finansdepartementet og som støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

Faktaopplysninger om tomt og bygninger er hentet fra MATRIKKELEN - landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over fast eiendom, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Registreringer i MATRIKKELEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Sjablonverdier:

Sjablonverdiene 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.

Tomteverdi:

Overskattetakstnemnda mener verdien i festekontrakten bare uttrykker en verdsetting mellom partene i kontrakten.

Når festeren har innløst festeretten og fått skjøte på eiendommen, er det ikke festerettens verdi som er det vederlaget som fastsettes i skjøtet, men eiendomsrettens verdi for bortfesteren. Hvis festeren har en varig festerett, er eiendomsretten til grunnen mest av formell art og lite verdt for bortfesteren. Heller ikke de fremlagte skjøtene gir derfor noen veiledning om festerettens verdi.

Med bakgrunn i klagers påstand om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgverdi skal være kr. 63 100,- opp mot skattetakstnemndas vedtak på kr. 100 000,- kan ikke overskattetakstnemnda se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et tillegg eller fradrag i taksten.

Det vises for øvrig til overskattetakstnemndas vedtak den 28.11.2013.

Forslag i møtet:

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

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst på kr. 100 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

I forbindelse med klage på eiendomsskatt mottok kommunen den 20.01.2014 opplysninger der Værdalsbruket AS mener den reelle gjennomsnittlige tomteverdi/salgverdi for tomten i Bringsåsen skal være kr. 63 100,-, ca. 40 % lavere enn kommunens takst. Det er vedlagt kopi av skjøte for to innløste tomter der kjøpesummen i er satt til kr. 50 790,-, og kr. 50 000,-. Med bakgrunn i dette tar overskattetakstnemnda saken opp til ny vurdering.

Disponent Anders Børstad møtte som representant for Værdalsbruket AS.

Børstad fraskrev seg grunneiers rett til befaring i brev den 6.2.2014.

Han orienterte nemnda om klagepunktet.

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.

Skattetakstnemnd valgte å taksere etter en metode som benyttes i stadig flere kommuner, godkjent av Finansdepartementet og som støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

Faktaopplysninger om tomt og bygninger er hentet fra MATRIKKELEN - landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over fast eiendom, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Registreringer i MATRIKKELEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Sjablonverdier:

Sjablonverdiene 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.

Tomteverdi:

Overskattetakstnemnda mener verdien i festekontrakten bare uttrykker en verdsetting mellom partene i kontrakten.

Når festeren har innløst festeretten og fått skjøte på eiendommen, er det ikke festerettens verdi som er det vederlaget som fastsettes i skjøtet, men eiendomsrettens verdi for bortfesteren. Hvis festeren har en varig festerett, er eiendomsretten til grunnen mest av formell art og lite verdt for bortfesteren. Heller ikke de fremlagte skjøtene gir derfor noen veiledning om festerettens verdi.

Med bakgrunn i klagers påstand om at gjennomsnittlig tomteverdi/salgsværdi skal være kr. 63 100,- opp mot skattetakstnemndas vedtak på kr. 100 000,- kan ikke overskattetakstnemnda se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et tillegg eller fradrag i taksten.

Det vises for øvrig til overskattetakstnemndas vedtak den 28.11.2013.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.