



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune
Møtested: 2. etasje , Rådhuset Verdal, Verdal Rådhus
Dato: 25.03.2014
Tid: 08:30-13:00

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

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Arnulf Løken	Konsulent

Saksnr	Innhold
PS 13/14	Godkjenning av møteprotokoll
PS 14/14	1721/0217/0001/000/00 - Klage på eiendomsskattetakst - Værdalsbruket AS - behandling i overskattetakstnemnd

PS 13/14 Godkjenning av møteprotokoll

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 25.03.2014

Forslag i møte:

«Protokollen fra møte 18.3.2013 godkjennes.»

Avstemning:

Enstemmig

VEDTAK:

Protokollen fra møte 18.3.2013 godkjennes.

PS 14/14 1721/0217/0001/000/00 - Klage på eiendomsskattetakst - Værdalsbruket AS - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 25.03.2014

1. Hva saken gjelder:

Endelig vedtak i klage på eiendomsskattetakst for eiendommen 1721/217/1 – Holmen Gård.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 5 911 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

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

Befaring av eiendommen ble foretatt av innleide befaringsmenn den 10.12.2012, og av skattetakstnemnda den 17.9.2013.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 24.10.2013 ble klagen tatt tilfølge, og skattetakstnemnda reduserte taksten til kr. 4 201 000,-.

Værdalsbruket AS har den 20.1.2014 påklaget vedtaket i skattetakstnemnda. Saken sendes til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Overskattetakstnemnda befarte eiendommen den 25.3.2014.

3. Klagepunkt:

1. Klager mener eiendommen må fritas for eiendomsskatt på grunn av at den benyttes i skogbruksvirksomhet.
2. Klager mener konsesjonsfradrag på 25 % er for lavt.
3. Klager mener at sjablonverdi på enebolig BID-17829815, kr. 1 460 000,-, er for høy.

4. Klager mener at hotellbygning BID-186008014 må anses som en del av gårdsbruket og dermed være fritatt for eiendomsskatt. Sjablontakst på bygningen, kr. 5 232 000,- er for høy.
5. Klager mener at sjablonverdi på kontor- og administrasjonsbygning BID-186008065, kr. 6 120 000,-, er for høy.
6. Klager mener eiendomsskattetakst (kr. 5 911 000,-) er for høy.

Nye klagepunkter fremsatt i klage den 20.1.2014:

7. Tomt for boligeiendommen reduseres til 300 kvadratmeter.
8. Klager har fått fritak for Hotellbygning BID-186008014 etter medhold i skattetakstnemnda den 24.10.2013. Det bes om at fritaket gjennomføres.
9. Med unntak av eneboligen på Holmen Gård gjøres det gjeldende at landbrukseiendommen med tilhørende næringsvirksomhet skal ha fritak for eiendomsskatt i trå med det Lars Sponheim omtaler som «Landbruk Puss».

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:
Tun med sju bygninger.

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

Klagene.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

Vedtatt i skattetakstnemnda den 24.10.2013.

Brosjyre "Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss" og veileder "(T-1443) Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss"

Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) lyder: "Verdet av eiegen­domen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegen­domen 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 eiendomsskatte­lova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien.»

*Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte.
Det vises her til Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».*

Vurdering av klagepunktene:

1. Klager mener eiendommen må fritas for eiendomsskatt på grunn av at den benyttes i skogbruksvirksomhet.
2. Klager mener konsesjonsfradrag på 25 % er for lavt.
3. Klager mener at sjablonverdi på enebolig BID-17829815, kr. 1 460 000,-, er for høy.
4. Klager mener at hotellbygning BID-186008014 må anses som en del av gårdsbruket og dermed være fritatt for eiendomsskatt. Sjablontakst på bygningen, kr. 5 232 000,- er for høy.
5. Klager mener at sjablonverdi på kontor- og administrasjonsbygning BID-186008065, kr. 6 120 000,-, er for høy.
6. Klager mener eiendomsskattetakst (kr. 5 911 000,-) er for høy.

Nye klagepunkter fremsatt i klage den 20.1.2014:

7. Tomt for boligeiendommen reduseres til 300 kvadratmeter.
8. Klager har fått fritak for Hotellbygning BID-186008014 etter medhold i skattetakstnemnda den 24.10.2013. Det bes om at fritaket gjennomføres.
9. Med unntak av eneboligen på Holmen Gård gjøres det gjeldende at landbrukseiendommen med tilhørende næringsvirksomhet skal ha fritak for eiendomsskatt i trå med det Lars Sponheim omtaler som «Landbruk Pluss».

Under befaringen deltok Disponent Anders Børstad som representant for Værdalsbruket AS.

Klagepunkt 1 og 9:

1. Klager mener eiendommen må fritas for eiendomsskatt på grunn av at den benyttes i skogbruksvirksomhet.

9. Med unntak av eneboligen på Holmen Gård gjøres det gjeldende at landbrukseiendommen med tilhørende næringsvirksomhet skal ha fritak for eiendomsskatt i trå med det Lars Sponheim omtaler som «Landbruk Pluss».

Overskattetakstnemnda har vurdert klagepunktene opp mot eiendomsskattelovens § 5 h, uttalelse fra Finansdepartementet, KS eiendomsskatteforum, samt Miljøverndepartementet og Landbruks- og Matdepartementets publikasjon "Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss" og veileder "(T-1443) Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss" (begge utgitt juni 2005):

Eiendomsskattelovens § 5:

"Eiendomsskattelova § 5. Fri for eigedomsskatt er:

....

h:Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytt slik drift."

Finansdepartementet (FD) har i en uttalelse 12. juni 2007 punkt 2.1 "Avgrensninger i forhold til annen virksomhet på eiendommen" uttalt følgende:

"Departementets synspunkt innebærer dermed at annen aktivitet på del av en landbrukseiendom enn landbruk, i utgangpunktet innebærer at denne delen av eiendommen ikke omfattes av fritaket i eiendomsskattelova § 5 bokstav h. Denne delen må i stedet vurderes etter de generelle reglene i eiendomsskattelova, herunder den beskatningshjemmelen den aktuelle kommunen har valgt."

Videre har departementet uttalt at det bare er driftsbygninger på landbrukseiendommen som omfattes av fritaket. Alle boligenheter på eiendommen må behandles på lik linje med alle andre tilsvarende eiendommer i kommunen jf. FD punkt 2.2.

KS eiendomsskatteforum har i sin veileder "Eiendomsskatt på gårdsbruk" uttalt følgende:

"Et grunnleggende vilkår for at unntaket i eiendomsskatteloven § 5 bokstav h skal komme til anvendelse, er at eiendommen "vert driven" som gardsbruk eller skogbruk. I dette ligger en forutsetning om drift av eiendommen.

Det er redegjort på følgende måte for driftsvilkåret i forarbeidene til tidligere eiendomsskatteloven § 7 bokstav e, se Innst. O. nr 53 (1974-75), hvor det fremgår at det skal

"... legges vekt på om egedomen blir halde i hevd ved ein driftsmåte som er i samsvar med det som er vanleg jord- og skogbruksdrift i området."

Målestokken for om driftsvilkåret er oppfylt, er altså hva som er vanlig gårds- eller skogdrift i lokalområdet. Det vil i denne forbindelse være naturlig å se hen til forholdene i egen kommune og nabokommunene."

Landbruk Pluss:

Overskattetakstnemnda kan ikke se at byggene som benyttes til kurs og seminar faller inn under landbruksrelatert virksomhet på Holmen Gård. Nemda mener dette også er i tråd med det Lars Sponheim omtaler som «Landbruk Pluss».

Overskattetakstnemnda er enig i skattetakstnemndas vurdering av at drift av kurs- og konferansesenter på Holmen Gård ikke er å anse som landbruksrelatert virksomhet. Overskattetakstnemnda mener derfor at bygninger som inngår i tunet på Holmen Gård takseres i henhold til «Rammer og retningslinjer for taksering» vedtatt av skattetakstnemnda den 9.2.2012 slik de er registrert i Matrikkelen.

Klagepunkt 2:

Klager mener konsesjonsfradrag på 25 % er for lavt.

KS eiendomsskatteforum har i notat 16.4.2008 - "Eiendomsskatt på gårdsbruk" - uttalt følgende om konsesjonspliktige landbrukseiendommer:

«Punkt 4.2.1- Skal konsesjonsplikt og delingsforbud hensyntas?»

Landbrukseiendommer kan være undergitt delingsforbud og konsesjonsplikt, se jordloven § 12 og konsesjonsloven § 2. Delingsforbud og konsesjonsplikt legger

begrensninger for hvilken pris som kan oppnås ved salg av landbrukseiendom. Spørsmålet er om slike offentligrettslige restriksjoner skal komme i betraktning ved takseringen.

Finansdepartementet har imidlertid i brev av 30.1.2006 lagt til grunn at konsesjonsplikt og delingsforbud skal hensyntas ved takseringen av våningshus:

”Det innebærer et særskilt problem ved eiendomsskattetakseringen at det ikke eksisterer noen markedspris for våningshus ettersom denne eiendomstypen ikke omsettes separat. Departementet antar at det ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget for våningshus med en naturlig arrondert tomt på gårdsbruk skal tas hensyn til delingsforbud og konsesjonsplikt. Delingsforbud og konsesjonsplikt utgjør tyngende offentligrettslige plikter som markert påvirker markedsverdien i forhold til alminnelige boligeiendommer. Ved eiendomsskattetakseringen vil en tenkt pris for omsetning av våningshuset måtte ta hensyn til de restriksjoner som gjelder ved omsetning av denne typen eiendom. I disse tilfellene vil dette være det ”beløp som eiendommen etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg”, jf byskatteloven § 5. Departementet understreker at det kun tas stilling til tilfeller der våningshus med en naturlig arrondert tomt er underlagt både delingsforbud og konsesjonsplikt.”»

Konsesjonsplikt og delingsforbud skal etter departementets syn hensyntas ved takseringen av våningshus i de tilfellene hvor eiendommen er underlagt både konsesjonsplikt og delingsforbud. Praksisen med konsesjonsfradrag på landbrukseiendommen varierer. De fleste kommuner benytter hjelpeberegninger (sjabloner) for å takserer landbrukseiendommer.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer for taksering punkt 5.3 vedtatt at konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis en konsesjonsfaktor på 0,75. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Dette er en særskilt komponent som bare tar hensyn til det forhold at eiendommen er konsesjonspliktig.

”Rammer og retningslinjer punkt 5.3. Bruk av faktorer:

Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

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

Overskattetakstnemnda er ikke enig med klager i at konsesjonsfradrag i Verdal kommune på 0,75 er for lavt. Skattetakstnemndas vedtak om konsesjonsfradrag på 0,75 opprettholdes.

Klagepunkt 3:

Klager mener at sjablonverdi på enebolig BID-17829815, kr. 1 460 000,-, er for høy.

Under punkt 4.4 i rammer og retningslinjer har skattetakstnemnda vedtatt en sjablonverdi for enebolig med kr. 10 000,- per kvadratmeter avgiftsareal.

Som skattetakstnemnda skriver i sitt vedtak vil ny sjablonverdi for eneboligen etter arealendring bli kr. 1 560 000,-.

Etter reduksjonsfaktorene for sonfaktor 0,5, interpolert standard 0,8 og konsesjonsfaktor 0,75 blir taksten for eneboligen kr. 468 000,-. Tillegg for tomt er beregnet til kr. 60 000,-.

Overskattetakstnemnda opprettholder skattetakstnemndas takst for eneboligen med kr. 468 000,-

Klagepunkt 4:

Klager mener at hotellbygning BID-186008014 må anses som en del av gårdsbruket og dermed være fritatt for eiendomsskatt. Sjablontakst på bygningen, kr. 5 232 000,- er for høy.

Skattetakstnemnda har i vedtak 24. 10.2013 fritatt bygningen for eiendomsskatt. Overskattetakstnemnda opprettholder skattetakstnemndas vedtak om at hotellbygning BID-186008014 anses som en drifts-/administrasjonsbygning av landbrukseiendommen, og skal fritas for eiendomsskatt.

Klagepunkt 5:

Klager mener at sjablonverdi på kontor- og administrasjonsbygning BID-186008065, kr. 6 120 000,-, er for høy.

Bygningen er taksert etter rammer og retningslinjer for taksering punkt 4.4. Kontor- og forretningsbygg takseres med kr. 8 000,- per kvadratmeter avgiftsareal. Som skattetakstnemnda skriver i sitt vedtak den 24.10.2013 har Kontor- og administrasjonsbygning BID-106008065 etter arealendring fått ny sjablontakst beregnet til kr. 5 846 000,-.

Eiendomskattetakst vil etter reduksjon med sonefaktor (0,5), konsesjonsfaktor (0,75) og interpolert standard (0,8) bli på kr. 1 753 000,-. Tillegg for tomt beregnet til kr. 45 000,-.

Overskattetakstnemnda mener taksten på kr. 1 753 000,- for kontor- og administrasjonsbygning BID-186008065 skal opprettholdes.

Det ble enighet med Børstad at bygningstype på BID-186008065 og BID-186008014 korrigeres. Nemnda ber eiendomsskattekontoret bytte bygningstype på nevnte bygninger.

Klagepunkt 6:

Klager mener eiendomsskattetakst (kr. 5 911 000,-) er for høy.

Opprinnelig takst for eiendommen 1721/217/1 var på kr. 5 911 000,- (vedtatt i skattetakstnemnda den 1.1.2012).

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 24.10.2013 ble taksten redusert til kr. 4 201 000,-.

Etter å ha befart bygningene som inngår i tunet på Holmen Gård, mener overskattetakstnemnda at benyttet interpolert standard (indre faktor) 0,8 er riktig.

Klagepunkt 7:

Tomt for boligeiendommen reduseres til 300 kvadratmeter.

Tomt for eneboligen er taksert etter rammer og retningslinjer punkt 5.5:

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

All bygningsmasse på slike eiendommer definert som Landbruk/Fiske innenfor LNF- området, takseres ut fra funksjon, (slik det gjøres på bolig-, fritids- og næringseiendommer forøvrig), mens tomteareal settes til 1 daa pr.

boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m². For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.

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

Overskattetakstnemnda mener tomt beregnet med 1 000 kvadratmeter skal benyttes i henhold til rammer og retningslinjer for taksering punkt 5.5.

Klagepunkt 8:

Klager har fått fritak for Hotellbygning BID-186008014 etter medhold i skattetakstnemnda den 24.10.2013. Det bes om at fritaket gjennomføres.

Fritaket er gjennomført, jf. kommunens brev datert den 27.1.2014 (ref. ALK 2012/3002).

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Skattetakstnemndas tidligere takst, den 24.10.2013, på kr. 4 201 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Skattetakstnemndas tidligere takst, den 24.10.2013, på kr. 4 201 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Klagepunkt 1 og 9:

1. Klager mener eiendommen må fritas for eiendomsskatt på grunn av at den benyttes i skogbruksvirksomhet.

9. Med unntak av eneboligen på Holmen Gård gjøres det gjeldende at landbrukseiendommen med tilhørende næringsvirksomhet skal ha fritak for eiendomsskatt i trå med det Lars Sponheim omtaler som «Landbruk Pluss».

Overskattetakstnemnda har vurdert klagepunktene opp mot eiendomsskattelovens § 5 h, uttalelse fra Finansdepartementet, KS eiendomsskatteforum, samt Miljøverndepartementet og Landbruks- og Matdepartementets publikasjon "Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss" og veileder "(T-1443) Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss" (begge utgitt juni 2005):

Eiendomsskattelovens § 5:

"Eiendomsskattelova § 5. Fri for eignedomsskatt er:

.....

h: Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytt slik drift."

Finansdepartementet (FD) har i en uttalelse 12. juni 2007 punkt 2.1 "Avgrensninger i forhold til annen virksomhet på eiendommen" uttalt følgende:

"Departementets synspunkt innebærer dermed at annen aktivitet på del av en landbrukseiendom enn landbruk, i utgangspunktet innebærer at denne delen av eiendommen ikke omfattes av fritaket i eigedomsskattelova § 5 bokstav h. Denne delen må i stedet vurderes etter de generelle reglene i eigedomsskattelova, herunder den beskatningshjemmelen den aktuelle kommunen har valgt."

Videre har departementet uttalt at det bare er driftsbygninger på landbrukseiendommen som omfattes av fritaket. Alle boligheter på eiendommen må behandles på lik linje med alle andre tilsvarende eiendommer i kommunen jf. FD punkt 2.2.

KS eiendomsskatteforum har i sin veileder "Eiendomsskatt på gårdsbruk" uttalt følgende:

"Et grunnleggende vilkår for at unntaket i eiendomsskatteloven § 5 bokstav h skal komme til anvendelse, er at eiendommen "vert driven" som gardsbruk eller skogbruk. I dette ligger en forutsetning om drift av eiendommen.

Det er redegjort på følgende måte for driftsvilkåret i forarbeidene til tidligere eiendomsskatteloven § 7 bokstav e, se Innst. O. nr 53 (1974-75), hvor det fremgår at det skal

"... legges vekt på om eiegen blir halde i hevd ved ein driftsmåte som er i samsvar med det som er vanleg jord- og skogbruksdrift i området."

Målestokken for om driftsvilkåret er oppfylt, er altså hva som er vanlig gårds- eller skogdrift i lokalområdet. Det vil i denne forbindelse være naturlig å se hen til forholdene i egen kommune og nabokommunene."

Landbruk Pluss:

Overskattetakstnemnda kan ikke se at byggene som benyttes til kurs og seminar faller inn under landbruksrelatert virksomhet på Holmen Gård. Nemda mener dette også er i tråd med det Lars Sponheim omtaler som «Landbruk Pluss».

Overskattetakstnemnda er enig i skattetakstnemndas vurdering av at drift av kurs- og konferansesenter på Holmen Gård ikke er å anse som landbruksrelatert virksomhet. Overskattetakstnemnda mener derfor at bygninger som inngår i tunet på Holmen Gård takseres i henhold til «Rammer og retningslinjer for taksering» vedtatt av skattetakstnemnda den 9.2.2012 slik de er registrert i Matrikkelen.

Klagepunkt 2:

Klager mener konsesjonsfradrag på 25 % er for lavt.

KS eiendomsskatteforum har i notat 16.4.2008 - "Eiendomsskatt på gårdsbruk" - uttalt følgende om konsesjonspliktige landbrukseiendommer:

«Punkt 4.2.1- Skal konsesjonsplikt og delingsforbud hensyntas?»

Landbrukseiendommer kan være undergitt delingsforbud og konsesjonsplikt, se jordloven § 12 og konsesjonsloven § 2. Delingsforbud og konsesjonsplikt legger begrensninger for hvilken pris som kan oppnås ved salg av landbrukseiendom. Spørsmålet er om slike offentligrettslige restriksjoner skal komme i betraktning ved takseringen.

Finansdepartementet har imidlertid i brev av 30.1.2006 lagt til grunn at konsesjonsplikt og delingsforbud skal hensyntas ved takseringen av våningshus:

”Det innebærer et særskilt problem ved eiendomsskattetakseringen at det ikke eksisterer noen markedspris for våningshus ettersom denne eiendomstypen ikke omsettes separat. Departementet antar at det ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget for våningshus med en naturlig arrondert tomt på gårdsbruk skal tas hensyn til delingsforbud og konsesjonsplikt. Delingsforbud og konsesjonsplikt utgjør tyngende offentligrettslige plikter som markert påvirker markedsverdien i forhold til alminnelige boligeiendommer. Ved eiendomsskattetakseringen vil en tenkt pris for omsetning av våningshuset måtte ta hensyn til de restriksjoner som gjelder ved omsetning av denne typen eiendom. I disse tilfellene vil dette være det ”beløp som eiendommen etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg”, jf byskatteloven § 5. Departementet understreker at det kun tas stilling til tilfeller der våningshus med en naturlig arrondert tomt er underlagt både delingsforbud og konsesjonsplikt.”»

Konsesjonsplikt og delingsforbud skal etter departementets syn hensyntas ved takseringen av våningshus i de tilfellene hvor eiendommen er underlagt både konsesjonsplikt og delingsforbud. Praksisen med konsesjonsfradrag på landbrukseiendommen varierer. De fleste kommuner benytter hjelpeberegninger (sjabloner) for å takserer landbrukseiendommer. Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer for taksering punkt 5.3 vedtatt at konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis en konsesjonsfaktor på 0,75. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Dette er en særskilt komponent som bare tar hensyn til det forhold at eiendommen er konsesjonspliktig.

”Rammer og retningslinjer punkt 5.3. Bruk av faktorer:

Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

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

Overskattetakstnemnda er ikke enig med klager i at konsesjonsfradrag i Verdal kommune på 0,75 er for lavt. Skattetakstnemndas vedtak om konsesjonsfradrag på 0,75 opprettholdes.

Klagepunkt 3:

Klager mener at sjablonverdi på enebolig BID-17829815, kr. 1 460 000,-, er for høy.

Under punkt 4.4 i rammer og retningslinjer har skattetakstnemnda vedtatt en sjablonverdi for enebolig med kr. 10 000,- per kvadratmeter avgiftsareal.

Som skattetakstnemnda skriver i sitt vedtak vil ny sjablonverdi for eneboligen etter arealendring bli kr. 1 560 000,-.

Etter reduksjonsfaktorene for sonfaktor 0,5, interpolert standard 0,8 og konsesjonsfaktor 0,75 blir taksten for eneboligen kr. 468 000,-. Tillegg for tomt er beregnet til kr. 60 000,-.

Overskattetakstnemnda opprettholder skattetakstnemndas takst for eneboligen med kr. 468 000,-.

Klagepunkt 4:

Klager mener at hotellbygning BID-186008014 må anses som en del av gårdsbruket og dermed være fritatt for eiendomsskatt. Sjablontakst på bygningen, kr. 5 232 000,- er for høy.

Skattetakstnemnda har i vedtak 24. 10.2013 fritatt bygningen for eiendomsskatt. Overskattetakstnemnda opprettholder skattetakstnemndas vedtak om at hotellbygning BID-186008014 anses som en drifts-/administrasjonsbygning av landbrukseiendommen, og skal fritas for eiendomsskatt.

Klagepunkt 5:

Klager mener at sjablonverdi på kontor- og administrasjonsbygning BID-186008065, kr. 6 120 000,-, er for høy.

Bygningen er taksert etter rammer og retningslinjer for taksering punkt 4.4. Kontor- og forretningsbygg takseres med kr. 8 000,- per kvadratmeter avgiftsareal. Som skattetakstnemnda skriver i sitt vedtak den 24.10.2013 har Kontor- og administrasjonsbygning BID-106008065 etter arealendring fått ny sjablontakst beregnet til kr. 5 846 000,-.

Eiendomskattetakst vil etter reduksjon med sonefaktor (0,5), konsesjonsfaktor (0,75) og interpolert standard (0,8) bli på kr. 1 753 000,-. Tillegg for tomt beregnet til kr. 45 000,-.

Overskattetakstnemnda mener taksten på kr. 1 753 000,- for kontor- og administrasjonsbygning BID-186008065 skal opprettholdes.

Det ble enighet med Børstad at bygningstype på BID-186008065 og BID-186008014 korrigeres. Nemnda ber eiendomsskattekontoret bytte bygningstype på nevnte bygninger.

Klagepunkt 6:

Klager mener eiendomsskattetakst (kr. 5 911 000,-) er for høy.

Opprinnelig takst for eiendommen 1721/217/1 var på kr. 5 911 000,- (vedtatt i skattetakstnemnda den 1.1.2012).

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 24.10.2013 ble taksten redusert til kr. 4 201 000,-.

Etter å ha befart bygningene som inngår i tunet på Holmen Gård, mener overskattetakstnemnda at benyttet interpolert standard (indre faktor) 0,8 er riktig.

Klagepunkt 7:

Tomt for boligeiendommen reduseres til 300 kvadratmeter.

Tomt for eneboligen er taksert etter rammer og retningslinjer punkt 5.5:

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

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

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

Overskattetakstnemnda mener tomt beregnet med 1 000 kvadratmeter skal benyttes i henhold til rammer og retningslinjer for taksering punkt 5.5.

Klagepunkt 8:

Klager har fått fritak for Hotellbygning BID-186008014 etter medhold i skattetakstnemnda den 24.10.2013. Det bes om at fritaket gjennomføres.

Fritaket er gjennomført, jf. kommunens brev datert den 27.1.2014 (ref. ALK 2012/3002).

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.