



Overskattetakstnemnda Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune

Møtested: 2. etasje Rådhuset Verdal, Verdal Rådhus

Dato: 06.05.2014

Tid: 08:30-13:30

Faste medlemmer som møtte:

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

Faste medlemmer som ikke møtte:

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

Varamedlemmer som møtte:

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

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Arnulf Løken	Konsulent

Saksnr	Innhold
PS 15/14	Godkjenning av møteprotokoll
PS 16/14	1721/0254/0003/000/00 - Klage på eiendomsskatt Værdalsbruket AS - behandling i overskattetakstnemnd

PS 15/14 Godkjenning av møteprotokoll

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 06.05.2014

Forslag i møte:

«Protokoll fra møte 25.3.2014 godkjennes.»

Avstemning:

Enstemmig

VEDTAK:

Protokoll fra møte 25.3.2014 godkjennes.

PS 16/14 1721/0254/0003/000/00 - Klage på eiendomsskatt Værdalsbruket AS - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 06.05.2014

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/254/3 og 1721/254/8 – kalkbruddet i Tromsdalen.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 21 732 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Deloitte Advokatkontor AS har på vegne av Værdalsbruket AS i brev, datert 22.3.2012, samt utfyllende klage den 15.8.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 12.12.2013 ble klagen ikke tatt til følge. Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

I brev den 20.1.2014 fremmet Værdalsbruket AS innspill og anførsler til fastsatt eiendomsskatt knyttet til kalkbruddet i Tromsdalen.

Overskattetakstnemnda befarte eiendommen den 6.5.2014 sammen med disponent Anders Børstad.

3. Klagepunkt:

1. Skattetakstnemnda har ikke vært på befaring, og har heller ikke foretatt en selvstendig vurdering av takstene.
2. Klager stiller spørsmål om eiendommen skal takseres som verk og bruk.
3. Eierforholdene er ikke avklart.

4. Klager mener det er betydelige feil ved den konkrete substansverdien som er lagt til grunn for eiendomsskattegrunnlaget.
5. Taksten er for høy.

Nye opplysninger fremsatt i klage den 20.1.2014:

6. I verddivurderingen må det hensynstas at kalkbruddet blir mindre verdt ettersom ressursen ikke er fornybar og reduseres i takt med uttaket, dvs. takstmannen kan ikke bygge verdsettelsen på et evigvarende uttak.
7. Det må i verdifastsettelsen hensynstas at det er ulemper/ kostnader knyttet til virksomheten som må fratrekkes bruttoomsetningen. Denne er som et minimum beregnet til kr. 260 000,- årlig.
8. Faktisk uttak for 2013 var ca. 100 000 tonn mindre enn gjennomsnittet til VKL på 630 297 tonn årlig.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Kalk-, steinbrudd.

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

Klagene.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

Vedtak i skattetakstnemnda 12.12.2013.

Takst fra Verditaksering Kjell Larsen AS den 27.9.2011.

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 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. Skattetakstnemnda har ikke vært på befaring, og har heller ikke foretatt en selvstendig vurdering av takstene.
2. Klager stiller spørsmål om eiendommen skal takseres som verk og bruk.
3. Eierforholdene er ikke avklart.
4. Klager mener det er betydelige feil ved den konkrete substansverdien som er lagt til grunn for eiendomsskattegrunnlaget.
5. Taksten er for høy.

Nye opplysninger fremsatt i klage den 20.1.2014:

6. I verdivurderingen må det hensynstas at kalkbruddet blir mindre verdt ettersom ressursen ikke er fornybar og reduseres i takt med uttaket, dvs. takstmannen kan ikke bygge verdsettelsen på et evigvarende uttak.
7. Det må i verdifastsettelsen hensynstas at det er ulemper/ kostnader knyttet til virksomheten som må fratrekkes bruttoomsetningen. Denne er som et minimum beregnet til kr. 260 000,- årlig.
8. Faktisk uttak for 2013 var ca. 100 000 tonn mindre enn gjennomsnittet til VKL på 630 297 tonn årlig.

Klagepunkt 1:

Skattetakstnemnda ikke har vært på befaring, eller foretatt en selvstendig vurdering av taksten.

Verdal kommune har vedtatt ordningen med sakkyndig nemnd jf. eiendomsskatteovens § 8 A-3 fjerde ledd:

«Kommunestyret kan i staden for løysinga i andre ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn».

Ved å anvende ovennevnte ordning er det ikke skattetakstnemnda selv som er ute på befaring i forbindelse med selve takseringen, men de engasjerte synfaringsmenn. I dette tilfelle ble Verditaksering Kjell Larsen engasjert.

For behandling i klagenemnda (her kalt overskattetakstnemnda) gjelder imidlertid et krav om befaring, selv om dette er tatt ut av loven. Det er klagenemndas medlemmer som foretar befaringen jf. eiendomsskatteovens § 20.

Klagepunkt 2:

Deloitte Advokatfirma AS stiller spørsmål om eiendommen skal takseres som verk og bruk.

Overskattetakstnemnda viser her til «Rammer og retningslinjer for taksering» – punkt 5.8. Verk og bruk, og eiendomsskatteovens § 4 fra andre punktum:

«... Til verk og bruk vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, møllebruk, skipsvervar, industrielle verk, og likeeins gruver, steinbrot, fiskevær, saltehus, lenser, utbygde vassfall og vassfallstykke, demningsverk, losse- og lasteplassar og liknande arbeids- og driftsstader. Bygningar og anlegg skal reknast saman med

verket eller bruket når dei høyrer til eller trengst til verksdrifta. Arbeidsmaskinar og tilhøyrsløse og ting som kan setjast i klasse med slikt, skal derimot ikkje reknast med utan tingen er ein part av sjølve føretaket...»

Med bakgrunn i at kalkbruddet i Tromsdalen driver utvinning av kalkstein, mener overskattetakstnemnda at virksomheten skal takseres som verk og bruk.

Klagepunkt 3:

Eierforholdene er ikke avklart.

I Eiendomsregisteret er Værdalsbruket AS tinglyst hjemmelshaver på eiendommene 1721/254/3 og 1721/254/8.

Da det ikke har fremkommet annen dokumentasjon i eierforholdet, forholder kommunen seg til tinglyst hjemmelshaver.

Klagepunkt 4 og 5:

Klager mener det er betydelige feil ved den konkrete substansverdien som er lagt til grunn for eiendomsskattegrunnlaget, og videre at taksten er for høy.

Som nevnt har kommunen vurdert kalksteinsbruddet som et verk og bruk. Takstperioden gjelder for 2012-2021.

Verk og bruk skal som hovedregel verdsettes etter substansverdiprinsippet (dagens gjenanskaffelsesverdi med fradrag for slit, elde og utidsmessigheter).

Masseuttaket (dvs. selve masseforekomsten) skal imidlertid etter lang og fast praksis vedsettes etter avkastningsverdiprinsippet.

VKL har utarbeidet en fagtakst på masseforekomstene etter riktig prinsipp på basis av opplysninger om årlig uttak de 10 siste årene før taksering (2001-2010) gitt av grunneiers representant Anders Børstad. Det er vurdert et snittuttak av historiske årlige masseuttak.

Med bakgrunn i ovennevnte mener overskattetakstnemnda det ikke er grunnlag for endring i taksten.

Tap knyttet til skade på skog:

Klager mener taksten ikke har tatt hensyn til hogst og skader på skogen, samt dyrere drift av bakenforliggende skog.

Det er i klagen fremlagt et estimat på tap i skogsdrift knyttet til kalkstøv med kr. 209 625,- per år.

Skogen i område er vurdert av kommunens skog og landbruksforvaltning til middels kvalitet, og tømmer og/eller vedhogst vil være omsettelig i det åpne markedet.

Noe skogsdød i område er en konsekvens av kalkdriften. Etter det kommunens skog og landbruksforvaltningen kjenner til har hverken grunneier eller driver av kalkbruddet foretatt seg noe for å forbygge skogsdød. Det har imidlertid blitt noe bedre håndtering av finstoff fra bruddet.

Den 17. juni 2013 vedtok Verdal kommunestyre ny kommunedelplan for Tromsdalen i sak "PS 43/13". Utvidelsen innbefatter 1 710 dekar dagbruddareal, og et deponiområde på ca. 400 dekar. I tillegg kommer et båndlagt område.

I forarbeidet til kommunedelplanen ble det laget to alternative konsekvensutredninger for jord og skogbruk. Disse konkluderer med at konsekvensen for skogen i området er vurdert til middels negative.

Med bakgrunn i utvidelsen av dagbruddet er nemnda av den oppfatning at både kommunen og grunneier må ha vurdert konsekvensene for skogen i området opp mot framtidig utnyttelse av kalksteins- og fyllittforekomsten.

Overskattetakstnemnda mener at eventuelle skader på skogen ikke kan påvirke taksten for selve masseuttaket.

Forebygging av skogsdød og eventuelle ulemper med bakenforliggende skog på grunn av finstoff fra bruddet påhviler grunneier og driver.

Klagepunkt 6:

I verddivurderingen må det hensynstas at kalkbruddet blir mindre verdt ettersom ressursen ikke er fornybar og reduseres i takt med uttaket, dvs. takstmannen kan ikke bygge verdsettelsen på et evigvarende uttak.

VKL har følgende kommentar til dette punktet:

«Det vurderes først trekk for levetiden på en endelig ressurs når gjenværende levetid på uttaket er under 20-25 år. Det kan benyttes aldersfaktor etter Arveavgiftsloven § 13, med lenger levetid blir faktorbruk for løpende kapitalavkastning unyansert mht. risiko mv. Vi legger til grunn at kapitaliseringen skjer med en viss kapitaliseringsrentefot over antatt fortsatt driftstid. Det er slik at de inntekter som kommer langt inn i fremtiden får liten vekt ved kapitaliseringen. På bakgrunn av det overstående har vi derfor valgt å kapitalisere over uendelig levetid.»

Overskattetakstnemnda kan ikke se at kalkbruddet blir mindre verdt da levetiden vil bli vesentlig forlenget etter vedtaket om ny kommunedelplan for Tromsdalen.

Klagepunkt 7:

Det må i verdifastsettelsen hensynstas at det er ulemper/ kostnader knyttet til virksomheten som må fratrekkes bruttoomsætningen. Denne er som et minimum beregnet til kr. 260 000,- årlig.

VKL har følgende kommentar til dette punktet:

«Verdifastsettelsen av grunnforekomster kan gjøres på bakgrunn av kapitalisering av brutto leieinntekt eller markedspris på tonn/ kubikkpris til grunneier. Det skal ikke trekkes for ulemper eller kostnader bedriften har, i forbindelse med kapitalisering av verdien til årlig uttak. Hvis det er benyttet feil markedspris pr. tonn, ønsker undertegnede innsyn i avtaledokumenter som beskriver dette nærmere.»

Klagepunkt 8:

Faktisk uttak for 2013 var ca. 100 000 tonn mindre enn gjennomsnittet til VKL på 630 297 tonn årlig.

VKL har følgende kommentar til dette punktet:

«Svingninger på årlig uttak er vanlig og skal fanges opp i gjennomsnittet som er gjort. Dersom grunnlaget for taksten bygget på et for lite datagrunnlag kan skatteyter oppgi ytterligere opplysninger. Data for 2011 og 5 år bakover vil muligens danne et mer

korrekt bilde. Varig nedgang i årlig uttak i tiårsperioden kan danne grunnlag for ny takst, dette må vurderes nærmere eventuelt.»

Kalksteinsbruddet ble taksert som ledd i alminnelig taksering i kommunen, og takstvedtaket gjelder som nevnt for takstperioden 2012-2021.

En klage på takstvedtaket kan ikke bygges på forhold som har inntrådt etter vedtaket ble truffet, men baseres på forhold slik de var på takseringstidspunktet.

En følge av dette er at uttakstall for 2012 og 2013 ikke er relevante ved vurdering av en klage på takstvedtaket fra januar 2012.

Som takstmannen skriver er uttak for 2012 og 2013 dermed ivaretatt i gjennomsnittsberegningen i inneværende takstperiode.

Etter en gjennomgang av de opplysningene som foreligger, samt takstmannens kommentarer, kan ikke overskattetakstnemnda se at det er særlige forhold som kan gi tillegg eller fradrag i taksten.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst på kr. 21 732 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst på kr. 21 732 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Klagepunkt 1:

Skattetakstnemnda ikke har vært på befaring, eller foretatt en selvstendig vurdering av taksten.

Verdal kommune har vedtatt ordningen med sakkyndig nemnd jf. eiendomsskattelovens § 8 A-3 fjerde ledd:

«Kommunestyret kan i staden for løysinga i andre ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn».

Ved å anvende ovennevnte ordning er det ikke skattetakstnemnda selv som er ute på befaring i forbindelse med selve takseringen, men de engasjerte synfaringsmenn. I dette tilfelle ble Verditaksering Kjell Larsen engasjert.

For behandling i klagenemnda (her kalt overskattetakstnemnda) gjelder imidlertid et krav om befaring, selv om dette er tatt ut av loven. Det er klagenemndas medlemmer som foretar befaringen jf. eiendomsskattelovens § 20.

Klagepunkt 2:

Deloitte Advokatfirma AS stiller spørsmål om eiendommen skal takseres som verk og bruk.

Overskattetakstnemnda viser her til «Rammer og retningslinjer for taksering» – punkt 5.8. Verk og bruk, og eiendomsskattelovens § 4 fra andre punktum:

«... Til verk og bruk vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, møllebruk, skipsvervar, industrielle verk, og likeeins gruver, steinbrot, fiskevær, saltehus, lenser, utbygde vassfall og vassfallstykke, demningsverk, losse- og lasteplassar og liknande arbeids- og driftsstader. Bygningar og anlegg skal reknast saman med verket eller bruket når dei høyrer til eller trengst til verksdrifta. Arbeidsmaskinar og tilhøyrslø og ting som kan setjast i klasse med slikt, skal derimot ikkje reknast med utan tingen er ein part av sjølve føretaket...»

Med bakgrunn i at kalkbruddet i Tromsdalen driver utvinning av kalkstein, mener overskattetakstnemnda at virksomheten skal takseres som verk og bruk.

Klagepunkt 3:

Eierforholdene er ikke avklart.

I Eiendomsregisteret er Værdalsbruket AS tinglyst hjemmelshaver på eiendommene 1721/254/3 og 1721/254/8.

Da det ikke har fremkommet annen dokumentasjon i eierforholdet, forholder kommunen seg til tinglyst hjemmelshaver.

Klagepunkt 4 og 5:

Klager mener det er betydelige feil ved den konkrete substansverdien som er lagt til grunn for eiendomsskattegrunnlaget, og videre at taksten er for høy.

Som nevnt har kommunen vurdert kalksteinsbruddet som et verk og bruk. Takstperioden gjelder for 2012-2021.

Verk og bruk skal som hovedregel verdsettes etter substansverdiprinsippet (dagens gjenanskaffelsesverdi med fradrag for slit, elde og utidsmessigheter).

Masseuttaket (dvs. selve masseforekomsten) skal imidlertid etter lang og fast praksis vedsettes etter avkastningsverdiprinsippet.

VKL har utarbeidet en fagtakst på masseforekomstene etter riktig prinsipp på basis av opplysninger om årlig uttak de 10 siste årene før taksering (2001-2010) gitt av grunneiers representant Anders Børstad. Det er vurdert et snittuttak av historiske årlige masseuttak.

Med bakgrunn i ovennevnte mener overskattetakstnemnda det ikke er grunnlag for endring i taksten.

Tap knyttet til skade på skog:

Klager mener taksten ikke har tatt hensyn til hogst og skader på skogen, samt dyrere drift av bakenforliggende skog.

Det er i klagen fremlagt et estimat på tap i skogsdrift knyttet til kalkstøv med kr. 209 625,- per år.

Skogen i område er vurdert av kommunens skog og landbruksforvaltning til middels kvalitet, og tømmer og/eller vedhogst vil være omsettelig i det åpne markedet.

Noe skogsdød i område er en konsekvens av kalkdriften. Etter det kommunens skog og landbruksforvaltningen kjenner til har hverken grunneier eller driver av kalkbruddet foretatt seg noe for å forbygge skogsdød. Det har imidlertid blitt noe bedre håndtering av finstoff fra bruddet.

Den 17. juni 2013 vedtok Verdal kommunestyre ny kommunedelplan for Tromsdalen i sak "PS 43/13". Utvidelsen innbefatter 1 710 dekar dagbruddareal, og et deponiområde på ca. 400 dekar. I tillegg kommer et båndlagt område.

I forarbeidet til kommunedelplanen ble det laget to alternative konsekvensutredninger for jord og skogbruk. Disse konkluderer med at konsekvensene for skogen i området er vurdert til middels negative.

Med bakgrunn i utvidelsen av dagbruddet er nemnda av den oppfatning at både kommunen og grunneier må ha vurdert konsekvensene for skogen i området opp mot framtidig utnyttelse av kalksteins- og fyllittforekomsten.

Overskattetakstnemnda mener at eventuelle skader på skogen ikke kan påvirke taksten for selve masseuttaket.

Forebygging av skogsdød og eventuelle ulemper med bakenforliggende skog på grunn av finstoff fra bruddet påhviler grunneier og driver.

Klagepunkt 6:

I verddivurderingen må det hensynstas at kalkbruddet blir mindre verdt ettersom ressursen ikke er fornybar og reduseres i takt med uttaket, dvs. takstmannen kan ikke bygge verdsettelsen på et evigvarende uttak.

VKL har følgende kommentar til dette punktet:

«Det vurderes først trekk for levetiden på en endelig ressurs når gjenværende levetid på uttaket er under 20-25 år. Det kan benyttes aldersfaktor etter Arveavgiftsloven § 13, med lenger levetid blir faktorbruk for løpende kapitalavkastning unyansert mht. risiko mv. Vi legger til grunn at kapitaliseringen skjer med en viss kapitaliseringsrentefot over antatt fortsatt driftstid. Det er slik at de inntekter som kommer langt inn i fremtiden får liten vekt ved kapitaliseringen. På bakgrunn av det overstående har vi derfor valgt å kapitalisere over uendelig levetid.»

Overskattetakstnemnda kan ikke se at kalkbruddet blir mindre verdt da levetiden vil bli vesentlig forlenget etter vedtaket om ny kommunedelplan for Tromsdalen.

Klagepunkt 7:

Det må i verdifastsettelsen hensynstas at det er ulemper/ kostnader knyttet til virksomheten som må fratrekkes bruttoomsetningen. Denne er som et minimum beregnet til kr. 260 000,- årlig.

VKL har følgende kommentar til dette punktet:

«Verdifastsettelsen av grunnforekomster kan gjøres på bakgrunn av kapitalisering av brutto leieinntekt eller markedspris på tonn/ kubikkpris til grunneier. Det skal ikke trekkes for ulemper eller kostnader bedriften har, i forbindelse med kapitalisering av verdien til årlig uttak. Hvis det er benyttet feil markedspris pr. tonn, ønsker undertegnede innsyn i avtaledokumenter som beskriver dette nærmere.»

Klagepunkt 8:

Faktisk uttak for 2013 var ca. 100 000 tonn mindre enn gjennomsnittet til VKL på 630 297 tonn årlig.

VKL har følgende kommentar til dette punktet:

«Svingninger på årlig uttak er vanlig og skal fanges opp i gjennomsnittet som er gjort. Dersom grunnlaget for taksten bygget på et for lite datagrunnlag kan skatteyter oppgi ytterligere opplysninger. Data for 2011 og 5 år bakover vil muligens danne et mer korrekt bilde. Varig nedgang i årlig uttak i tiårsperioden kan danne grunnlag for ny takst, dette må vurderes nærmere eventuelt.»

Kalksteinsbruddet ble taksert som ledd i alminnelig taksering i kommunen, og takstvedtaket gjelder som nevnt for takstperioden 2012-2021.

En klage på takstvedtaket kan ikke bygges på forhold som har inntrådt etter vedtaket ble truffet, men baseres på forhold slik de var på takseringstidspunktet.

En følge av dette er at uttakstall for 2012 og 2013 ikke er relevante ved vurdering av en klage på takstvedtaket fra januar 2012.

Som takstmannen skriver er uttak for 2012 og 2013 dermed ivaretatt i gjennomsnittsberegningen i inneværende takstperiode.

Etter en gjennomgang av de opplysningene som foreligger, samt takstmannens kommentarer, kan ikke overskattetakstnemnda se at det er særlige forhold som kan gi tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.