



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune

Møtested: 2.etasje Rådhuset, Verdal Rådhus

Dato: 24.05.2016

Tid: 08:30-13:30

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Reprenterer
Brit Lisbeth Kverkild	MEDL	AP-V
Ann-Maj Hovdahl Holmli	MEDL	H-V
Joar Harry Aksnes	NESTL	V-V
Karin Irene Rekve	MEDL	SP-V
Einar Olav Larsen	MEDL	SP-V
Jøran Helge Zakariassen	LEDER	AP-V

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Reprenterer
------	----------	-------------

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Reprenterer
------	-----------	-------------

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Arnulf Løken	Konsulent

Saksnr	Innhold
PS 9/16	Godkjenning av møteprotokoll
PS 10/16	Klage på verditakst til eiendomsskatt - 1721/234/1/182 - Tore og Eva Wold - andre gangs behandling i skattetakstnemd

PS 9/16 Godkjenning av møteprotokoll

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 24.05.2016

Forslag i møte:

Leder fremmet følgende forslag til vedtak:

«Protokoll fra møte 27.4.2016 godkjennes.»

Avstemning:

Ved votering ble forslaget enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Protokoll fra møte 27.4.2016 godkjennes.

PS 10/16 Klage på verditakst til eiendomsskatt - 1721/234/1/182 - Tore og Eva Wold - andre gang behandling i skattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 24.05.2016

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/182.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 633 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 2.12.2015 ble taksten satt til kr. 662 000,-.

Eva og Tore Wold har i e-post datert 21.12.2015 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 10.2.2016 ble klagen ikke tatt til følge. Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 24.5.2016.

3. Klagepunkt:

- Kvadratmeterprisen på festetomt kr. 200 000,- er for høy.
- Sonefaktor 0,8 er feil. Riktig sonefaktor for Finnvola skal være 0,5.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Hytte med brun stående tømmermannspanel og papptak. Det er i tillegg ett uthus på eiendommen.

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

Klagen.
Besiktigerskjema.
Tidligere eiendomsskatteseddel.
Vedtaksprotokoll fra skattetakstnemnda den 10.2.2016.

Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) lyder: ”Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseiegenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (3).

Skattetakstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved takseringen. Om denne takseringsmetodikken har Finansdepartementet uttalt følgende:

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eiendomsskatteleva dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

Vurdering av klagepunktene:

- Kvadratmeterprisen på festetomt kr. 200 000,- er for høy.
- Sonefaktor 0,8 er feil. Riktig sonefaktor for Finnvola skal være 0,5.

Tore Wold var til stede under befaringen.

Når det gjelder spørsmål om tomteverdien er overskattetakstnemnda enig med skattetakstnemnda sin vurdering av klagespørsmålet. Sjablonbruk er en metode som benyttes av flere kommuner.

At tomta er festet, vil etter nemndas erfaring, ikke påvirke kvadratmeterprisen. Tomtefestelovens bestemmelser om innløsning av festetomt påvirker heller ikke kvadratmeterprisen.

Skattetakstnemnda skriver at sonefaktoren for Finnvola satt etter en vurdering av innhentede omsetningstall. Overskattetakstnemnda har sett på noen utvalgte omsetninger i område fra 2010 til 2016. Oversikten viser at eiendomsskattetaksten i område er betydelig lavere enn markedsverdien.

Etter en vurdering mener overskattetakstnemnda at det ikke er grunnlag for å endre sonefaktor i område.

Det er anført at taksten er 65 % høyere enn siste taksering.

Her menes taksten fra og med 1.1.2007 da kommunestyret vedtok å innføre eiendomsskatt for hele kommunen. Eiendomsskattetaksten fra 2007 var kr. 252 000,- etter den tid gjeldende Rammer og retningslinjer vedtatt i 2001.

Kommunen gjennomførte retaksering av eiendomsskattegrunnlaget gjeldende fra og med 2012. Skattetakstnemnda utarbeidet nye retningslinjer for takseringen med blant annet bakgrunn i opplysninger fra Statens kartverk, SSB, lokale meglerforetak og takstmenn.

Takstene skal normalt stå i ti år. I denne perioden kan markedet svinge – opp eller ned. Endringer i markedet er normalt, og det er lovens system at takstene skal stå fast til tross for slike svingninger.

Eiendomsskattetaksten skal reflektere den objektive omsetningsverdien for eiendommen som helhet. Utgangspunktet er at den objektiviserte omsetningsverdi etter eiendomsskatteoven ikke nødvendigvis vil tilsvare eiendommens konkrete salgssum.

Hensynet til likebehandling veier tungt i eiendomsskattesaker. Bruk av sjablongverdier er godtatt i rettspraksis, og skattytere må akseptere at eiendomsskattetaksering er massetaksering og at systemet er grovmasket.

Etter en helhetlig vurdering av eiendommen kan ikke overskattetakstnemnda se at det er særlige forhold ved eiendommen som vil gi tillegg eller fradrag i taksten.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst på kr. 662 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst på kr. 662 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Når det gjelder spørsmål om tomteverdien er overskattetakstnemnda enig med skattetakstnemnda sin vurdering av klagespørsmålet. Sjablonbruk er en metode som benyttes av flere kommuner.

At tomta er festet, vil etter nemndas erfaring, ikke påvirke kvadratmeterprisen. Tomtefestelovens bestemmelser om innløsning av festetomt påvirker heller ikke kvadratmeterprisen.

Skattetakstnemnda skriver at sonefaktoren for Finnvola satt etter en vurdering av innhentede omsetningstall. Overskattetakstnemnda har sett på noen utvalgte omsetninger i område fra 2010 til 2016. Oversikten viser at eiendomsskattetaksten i område er betydelig lavere enn markedsverdien.

Etter en vurdering mener overskattetakstnemnda at det ikke er grunnlag for å endre sonefaktor i område.

Det er anført at taksten er 65 % høyere enn siste taksering.

Her menes taksten fra og med 1.1.2007 da kommunestyret vedtok å innføre eiendomsskatt for hele kommunen. Eiendomsskattetaksten fra 2007 var kr. 252 000,- etter den tid gjeldende Rammer og retningslinjer vedtatt i 2001.

Kommunen gjennomførte retaksering av eiendomsskattegrunnlaget gjeldende fra og med 2012. Skattetakstnemnda utarbeidet nye retningslinjer for takseringen med blant annet bakgrunn i opplysninger fra Statens kartverk, SSB, lokale meglerforetak og takstmenn.

Takstene skal normalt stå i ti år. I denne perioden kan markedet svinge – opp eller ned. Endringer i markedet er normalt, og det er lovens system at takstene skal stå fast til tross for slike svingninger.

Eiendomsskattetaksten skal reflektere den objektive omsetningsverdien for eiendommen som helhet. Utgangspunktet er at den objektiviserte omsetningsverdi etter eiendomsskatteoven ikke nødvendigvis vil tilsvare eiendommens konkrete salgssum.

Hensynet til likebehandling veier tungt i eiendomsskattesaker. Bruk av sjablongverdier er godtatt i rettspraksis, og skattytere må akseptere at eiendomsskattetaksering er massetaksering og at systemet er grovmasket.

Etter en helhetlig vurdering av eiendommen kan ikke overskattetakstnemnda se at det er særlige forhold ved eiendommen som vil gi tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.