



**Tolga
kommune**

EIENDOMSSKATTEVEDTEKTER

for TOLGA KOMMUNE

gjeldende fra 1.1.2023

Vedtatt i kommunestyret dato __09.06.22__, sak 42/2022.

Innhold

KAP. 1 – Sakkyndig nemnd	4
KAP. 2 – Forberedelse av takseringen	5
KAP. 3 – Gjennomføring av takseringen.....	5
KAP. 4 – Retaksering og særskilt taksering.....	7
KAP. 5 - Klage.....	7
KAP. 6 – Forskjellige bestemmelser	9

KAP. I – SAKKYNDIG NEMND

§ 1-1 I medhold av eiendomsskatteloven § 8A-3(4) velger kommunestyret en sakkyndig nemnd til å verdsette eiendommer i Tolga kommune på bakgrunn av forslag fra ansatte besiktigelsesmenn.

Til å behandle klager oppnevner kommunestyret i medhold av eiendomsskatteloven § 20 en sakkyndig klagenemnd.

Sakkyndig nemnd skal bestå av tre medlemmer (leder, nestleder og ett medlem). I tillegg velges tre varamedlemmer.

Sakkyndig klagenemnd skal bestå av minst tre personer.

Kommunestyret velger leder og nestleder for både sakkyndig nemnd og sakkyndig klagenemnd.

Valgperioden følger kommunevalgperioden.

§ 1-2 Valgbarhet, inhabilitet og møteplikt

Valgbare og pliktige til å motta valg som medlem og varamedlem av sakkyndig nemnd og sakkyndig klagenemnd er de som er pliktige til å motta valg til kommunestyret.

Medlem av formannskapet skal ikke være med i sakkyndige nemnd eller sakkyndig klagenemnd, jfr. eiendomsskatteloven § 21. Dette gjelder også for varamedlemmer til formannskapet.

Et medlem er inhabil til å delta i taksten når medlemmet

- a) selv er eier, panthaver eller leieboer til eiendommen,
- b) er i slekt eller i svogerskap med en som nevnt under a) i opp- eller nedstigende linje eller sidelinje så nær som søsken,
- c) er eller har vært gift, partner eller forlovet med, eller er fosterfar eller fostermor eller er fosterbarn til eier,
- d) er verge for en person som er nevnt under a),
- e) er styrer eller medlem av styret for et selskap, en forening, Sparebank, stiftelse eller offentlig innretning som er eier, panthaver eller leieboer til eiendommen,

Likedan er et medlem inhabil når andre særegne omstendigheter foreligger som er egnet til å svekke tilliten til vedkommende medlems upartiskhet.

Nemnda treffer selv avgjørelse om hvorvidt et medlem er inhabil.

§ 1-3 Medlemmer av sakkyndig nemnd og sakkyndig klagenemnd plikter å stille til alle møter i de respektive nemndene, med mindre det foreligger lovlig forfall.

§ 1-4 Sakkyndige.

Nemndene kan be eiendomsskattekontoret tilkalle sakkyndig hjelp til å avgi veiledende uttalelser på det bygningstekniske, industrielle, maskintekniske, juridiske eller andre områder når dette anses nødvendig.

De sakkyndige deltar ikke i selve takseringen og har ingen stemmerett dersom de er invitert til å delta på møte i sakkyndig nemnd eller sakkyndig klagenemnd..

KAP. II – FORBEREDELSE AV TAKSERINGEN

§ 2-1 Enhet for fungerer som eiendomsskattekontor.

Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for sakkyndig nemnd og sakkyndig klagenemnd.

§ 2-2 Eiendomsskattekontoret utarbeider en liste over eiendommer som sakkyndig nemnd inviteres til å vurdere.

Det lages en egen liste over eiendommer som er fritatt etter eiendomsskatteloven §§ 5 og 7. Eiendommer som er fritatt etter § 5 skal ikke takseres. Kommunedirektøren bestemmer om eiendommer som er fritatt etter § 7 skal takseres.

Det bør utarbeides en egen liste over næringseiendommer.

§ 2-3 Eiendomsskattekontoret forbereder takseringen ved å innhente tilgjengelig informasjon om den enkelte eiendom. Eieren gjøres kjent med de opplysninger om eiendommen som kommunen har og gis anledning til å uttale seg.

Eiendomsskattekontoret kan pålegge eieren å utlevere opplysninger av betydning for taksten, jfr. Eiendomsskatteloven paragraf 31.

§ 2-4 Eiendomsskattekontoret ansetter besiktigelsesmennene i samråd med sakkyndig nemnd. Hver besiktigelsesmann anvises et takstdistrikt eller liste over eiendommer. Alternativt kan Kommunestyret vedta at Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger skal benyttes som takst ved utskriving av eiendomsskatten for denne kategorien eiendommer.

KAP. III - GJENNOMFØRING AV TAKSERINGEN

§ 3-1 Det påligger lederen av sakkyndig nemnd i samarbeid med eiendomsskattekontoret, å planlegge og lede arbeidet med takseringen. Eiendomsskattekontorets leder innkalles til alle møter i nemnda.

Eiendomsskattekontoret berammer takstmøtene i samråd med sakkyndig nemnd.

- § 3-2 Før den alminnelige takseringen påbegynnes, drøfter sakkyndig nemnd alminnelige retningslinjer for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen.

Sakkyndig nemnd skal foreta prøvetaksering for å fastsette prisnivået for takseringen.

Den sakkyndige nemnd kan vedta sjablonger til bruk i takseringen. Sjablongene skal være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommenes beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet som kan virke inn på verdien. For boligeiendommer med formuesgrunnlag skal formuesgrunnlagene brukes ved utskrivningen når dette er bestemt av kommunestyret.

Det skal føres protokoll over forhandlingene i den sakkyndige nemnd.

- § 3-3 Sakkyndig nemnd er i samarbeid med eiendomsskattekontoret ansvarlig for å gi besiktigelsesmennene informasjon og veiledning om praktiseringen av de alminnelige retningslinjene. Prøvetaksering foretas av besiktigelsesmennene og legges frem for sakkyndig nemnd for å sikre likeartet praksis. Prøvetaksering bortfaller for boligeiendommer med formuesgrunnlag når kommunestyret har bestemt at denne metoden skal benyttes.

- § 3-4 Eiendommens eier varsles om at eiendommen skal takseres. Varsel kan gis ved å beskattegi eller stadfeste opplysninger om eiendommen, se vedtektene § 2-3.

Eiendomsskattekontoret fastsetter normalfrist for varsel.

- § 3-5 Eiendommene skal i alle tilfelle besiktiges av en besiktigelsesmann. I forbindelse med befaringen utarbeider besiktigelsesmennene forslag til takst, bortsett fra når formuesgrunnlag foreligger for boligeiendommen når kommunestyret har bestemt at denne metoden skal benyttes.

Forslag til takst bør inneholde grunnlagsdata og prinsippene for verdsettelsen. Forslaget bør også nevne særlige forhold som har vesentlig betydning for taksten.

Besiktigelsesmannen kan pålegges å fotografere eiendommene.

- § 3-6 Sakkyndig nemnd fastsetter takstene i møte på bakgrunn av de forslag som er utarbeidet av besiktigelsesmennene, bortsett fra boligeiendommer hvor det foreligger formuesgrunnlag når kommunestyret har bestemt at denne metoden skal benyttes.

Sakkyndig nemnd tar i forbindelse med fastsettelsen av taksten stilling til om den enkelte eiendom inngår i eiendomsskatteområdet (hvis dette er avgrenset til områder helt eller delvis utbygd på byvis), og hvilke eiendommer som skal unntas fra eiendomsskatt etter eiendomsskatteoven § 5 (obligatoriske fritak).

Det bør utarbeides særskilt takstforslag for grunn og bygning hvis de eies av forskjellige skattytere.

Besiktigelsesmennene deltar ikke i sakkyndig nemnds fastsettelse av takstene, men kan møte i nemnda for å presentere sine takstforslag.

§ 3-7 Det skal gis en kort begrunnelse for taksten, som ikke kan være kortere enn at det blir mulig for skattyter å forstå hvordan taksten er fastsatt. Begrunnelsen skal inneholde prinsippene for verdsettelsen, samt hvilke kriterier og grunnlag som er lagt til grunn for den enkelte eiendom. Dette punktet er oppfylt når eiendomsskatteseddelen for eiendommen er sendt ut, og eieren av eiendommen på forespørsel har fått tilsendt supplerende opplysninger. Eiendomsskatteseddelen skal vise hvilke faktiske opplysninger om eiendommen som foreligger og hvilke sjablonverdier som er brukt.

KAP. IV - RETAKSERING OG SÆRSKILT TAKSERING

§ 4-1 I perioden mellom de alminnelige takseringer kan omtaksering/særskilt taksering av enkelteiendommer foretas etter de retningslinjer og vilkår som fremgår av eiendomsskatteloven paragraf 8A-3, femte og sjette ledd. Dette punkt bortfaller for boligeiendommer med formuesgrunnlag når kommunestyret har bestemt at denne metoden skal benyttes.

Fristen for å begjære retaksering etter sjette ledd, er 1. november i året forut for skatteåret.

Sakkyndig nemnd tar stilling til om vilkårene for retaksering/særskilt taksering er oppfylt.

Verdsettelsen bør skje etter samme prinsipper som ved forrige alminnelige taksering. Skattyter orienteres om taksten ved melding om vedtak. For klage gjelder kapittel V.

KAP. V - KLAGE

§ 5-1 Skattyter kan klage på taksten og/ eller utskrivningen innen seks uker fra det seneste tidspunktet for utsendelse av skatteseddelen og offentlig kunngjøring om at eiendomsskattelisten er lagt ut.

Klage over taksten kan fremmes hvert år i forbindelse med den årlige utskrivningen av eiendomsskatt, dersom det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere.

Når taksen for en boligeiendom med formuesgrunnlag påklages, skal klagen sendes til Skatteetaten. For eiendommer hvor kommunen selv har fastsatt taksten, skal klagen sendes til kommunen.

§ 5-2 Selv om klageren har oversittet fristen kan klagen tas under behandling såfremt

- a) parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med klage etterpå, eller

b) det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd

§ 5-3 Klage over vedtak fattet av eiendomsskattekontoret

Hvis klagen gjelder et vedtak (utskrivningsvedtak) som er fattet av eiendomsskattekontoret i første instans (for eksempel beregning av eiendomsskatten, og tildeling av eventuelt bunnfradrag) kan eiendomsskattekontoret behandle saken og oppheve eller endre vedtaket dersom det finner klagen begrunnet. Hvis eiendomsskattekontoret ikke finner grunn til å gi klager medhold, oversendes sakens dokumenter uten opphold til sakkyndig klagenemnd.

§ 5-4 Klage på vedtak fattet av sakkyndige nemnd

Ved klage over vedtak (takstvedtak) fattet av sakkyndige nemnd, oversender eiendomsskattekontoret sakens dokumenter til sakkyndig nemnd (underinstansen).

Sakkyndig nemnd kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner at klagen er begrunnet. I motsatt fall oversendes klagen til sakkyndig klagenemnd.

§ 5-5 Sakkyndig klagenemnds behandling

Ved klage på taksten bør sakkyndig klagenemnd befare eiendommen.

§ 5-6 Sakkyndig klagenemnd utarbeider en protokoll med en kort begrunnelse for vedtaket. Protokollen skal angi hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt ved klage på taksten. Vedtaket må ta stilling til klagerens anførsler.

§ 5-7 Omgjøring til gunst eller ugunst for skattyter

Når klagen tas til følge, skal utskrivningen rettes til skatteyters gunst innen 3 år fra utgangen av skatteåret.

Omgjøring til ugunst for skattyter

Klagenemnda kan prøve alle sider av saken, og kan omgjøre vedtaket til ugunst for skattyter, jfr. eiendomsskatteloven § 17.

Retten til å rette utskrivninga til ugunst for skattyter går tapt om retten ikke er benyttet innen 1. mars i året etter utskrivningen. Har feilen sammenheng med at eieren har brutt opplysningsplikten eller plikten til å medvirke til befaring, kan utskrivningen rettes innen tre år fra utgangen av skatteåret.

Taksten kan likevel rettes til ugunst for skattyter med virkning framover i tid.

§ 5-8 Klagen har ikke oppsettende virkning.

KAP. VI - FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

§ 6-1 Kommunestyret/formannskapet fastsetter godtgjørelsen til nemndsmedlemmer og besiktigelsesmenn.

Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til sakkyndige som nevnt i vedtektenes § 1-4.

Eiendomsskattekontoret sørger for utbetaling av godtgjørelsen.

§ 6-2 Ved første gangs utskriving av eiendomsskatt må alminnelig taksering være avsluttet innen utgangen av juni i skatteåret. Påfølgende år skal eiendomsskatten så vidt mulig være utskrevet og skattelista offentliggjort innen 1. mars i skatteåret. Første året bunnfradrag innføres er fristen 1. april.

§ 6-3 Eiendomsskattekontoret fører ei eiendomsskattelite med slik innhold som nevnt i eiendomsskatteoven § 15. Lista skal ligge ute til offentlig gjennomsyn i minst tre uker etter at det er kunngjort at lista er lagt ut. Det kunngjøres på kommunens hjemmeside når og hvor utleggelse finner sted. Kunngjøringen skal inneholde opplysninger om fristen for å klage og hvem klagen skal sendes til.

Hvert år, samtidig med at eiendomsskattelite legges ut, sendes skatteseddel til skattyter.

§ 6-4 Eiendomsskatten forfaller til betaling etter de terminer (minimum 2) som kommunestyret fastsetter.