



Eiendomsskattevedtekter 2021

Froland kommune

Innholdsfortegnelse

KAP.1 - SAKKYNDIG NEMND/KLAGENEMD	3
KAP.2 - FORBEREDELSE AV TAKSERINGEN.....	4
KAP.3 - GJENNOMFØRING AV TAKSERINGEN	5
KAP.4 - OMTAKSERING OG SÆRSKILT TAKSERING	7
KAP.5 - KLAGE	8
KAP.6 - FORSKJELLIGE BESTEMMELSER.....	10

KAP.1 - SAKKYNDIG NEMND/KLAGENEMD

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

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

Kommunens klagenemnd skal fungere som klagenemnd for eiendomsskatt, jf. kommunestyrevedtak 28.05.2020.

Valgperioden følger kommunevalgperioden.

§ 1-2 Valgbarhet, inhabilitet og møteplikt

Valgbare og pliktige til å motta valg som medlem og varamedlem av sakkyndig nemnd og klagenemnda er de som er pliktige til å motta valg til kommunestyret. Medlem av formannskapet skal ikke være med i den sakkyndige nemnd eller klagenemnd, jf. eiendomsskatteloven § 21.

Vedr. habilitet, gjelder Forvaltningsloven § 6.

Nemnda treffer selv avgjørelse om hvorvidt et medlem er inhabilt jfr. Forvaltningsloven § 8.

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

§ 1-4 Befaringsmenn/sakkyndige.

Eiendomsskattekontoret engasjerer befaringsmenn i samråd med den sakkyndige nemnd. Nemndene kan be eiendomsskattekontoret engasjere sakkyndig hjelp til å avgi veiledende uttalelser på det bygningstekniske, industrielle, maskintekniske, juridiske eller andre områder, når dette anses nødvendig.

Befaringsmenn inngir kun forslag til takster og har ikke stemmerett.

KAP.2 - FORBEREDELSE AV TAKSERINGEN

§ 2-1 Økonomiavdelingen fungerer som eiendomsskattekontor. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for den sakkyndige nemnd og klagenemnd.

§ 2-2 Eiendomsskattekontoret utarbeider en liste over antatt skattepliktige eiendommer som den sakkyndige nemnd inviteres til å vurdere.

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

Det etableres en egen liste over antatte verk og bruk.

§ 2-3 Eiendomsskattekontoret forbereder takseringen ved å innhente tilgjengelig informasjon om den enkelte eiendom.

Eiendomsskattekontoret kan pålegge eieren å utlevere opplysninger av betydning for taksten (jf. eiendomsskatteoven § 31).

Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger benyttes ved utskrivning av eiendomsskatt på denne kategori eiendommer dersom kommunestyret har vedtatt dette. Formuesgrunnlagene må benyttes slik de fremkommer fra Skatteetaten og iht. reglene i esktl. § 8 C-1. Boliger uten formuesgrunnlag, herunder våningshus, får fastsatt takst av sakkyndig nemnd på samme måte som øvrige skattepliktige eiendommer.

KAP.3 - GJENNOMFØRING AV TAKSERINGEN

§ 3-1 Det påligger lederen av den sakkyndige nemnd, i samarbeid med eiendomsskattekontoret, å planlegge og lede arbeidet med takseringen.

Eiendomsskattekontoret berammer takstmøtene i samråd med den sakkyndige nemnd og befaringen i samråd med befaringsmennene.

Eiendomsskattekontoret forbereder arbeidet med takstene i samråd med sakkyndig nemnd, og besiktigelsen i samråd med befaringsmennene.

§ 3-2 Før den alminnelige taksering påbegynnes, drøfter den sakkyndige nemnd hvilke alminnelige retningslinjer som skal legges til grunn ved takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen.

Den sakkyndige nemnd kan vedta sjabloner til bruk i takseringen. Sjablonene skal være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommens omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommens innretning, bruksegenskap og lokalisering kan virke inn på verdien. Det kan innhentes annen sakkyndig hjelp til å vurdere sjablonene.

Den sakkyndige nemnd skal foreta prøvetaksering for å fastsette prisnivået for takseringen. Det kan innhentes annen sakkyndig hjelp til å vurdere prisnivået.

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 befaringsmennene informasjon og veiledning om praktiseringen av de alminnelige retningslinjene.

§ 3-4 Eiendommens eier bør varsles om at eiendommen skal takseres. Ved alminnelig taksering kan varsel sendes ut forkant av at arbeidet påbegynnes, og må inneholde tilstrekkelig informasjon til eierne om gjennomføring og ansvarsforhold. Varsel kan gis ved å be skattyter gi eller stadfeste opplysninger om eiendommen innen 4 uker, se vedtektene § 2-3.

Eiendomsskattekontoret fastsetter normalfrist for varsel om taksering.

§ 3-5 Eiendommene - med unntak av boligeiendommer med formuesgrunnlag, skal i alle tilfelle befares av en befaringsmann.

Eiendommene skal også skal fotograferes ved befaringsmann (jf. eiendomsskatteloven § 31 (5)). Ved taksering av verk og bruk skal fotografering alltid skje.

I forbindelse med befaringsmannen utarbeides forslag til takst. Forslag til takst bør inneholde grunnlagsdata og prinsippene for verdsettelsen. Forslaget bør også nevne særlige forhold som har vesentlig betydning for taksten.

Ved taksering av antatte verk og bruk bør takstforslaget også inneholde de opplysninger som er nødvendige for at den sakkyndige nemnd skal kunne ta stilling til om eiendommen kvalifiserer som verk og bruk.

Hvis maskiner og tilbehør foreslås medtatt i taksten i medhold av eiendomsskatteloven § 4 annet ledd, bør takstforslaget redegjøre for hvorfor vilkårene for dette er oppfylt.

§ 3-6 Sakkyndig nemnd fastsetter i møte takstene på bakgrunn av de forslag som er utarbeidet av befaringsmennene.

Sakkyndig nemnd tar i forbindelse med fastsettelsen av taksten stilling til om den enkelte eiendom inngår i eiendomsskatteområdet eller skal beskattes som verk og bruk, samt hvilket tilbehør og ting som skal inngå i taksten, jf. eiendomsskatteloven § 4 tredje og fjerde punkt, og hvilke eiendommer som skal unntas fra eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 5 (obligatoriske fritak).

Befaringsmennene deltar ikke i den sakkyndige 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. Begrunnelsen kan gis på et skjema som viser hvilke faktiske opplysninger om eiendommen og hvilke sjablonverdier som er brukt. For verk og bruk vil det ofte være behov for en grundigere begrunnelse.

KAP.4 - OMTAKSERING 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 § 8 A-3, femte og sjette ledd. Dette gjelder ikke boligeiendommer som årlig får ny takst basert på Skatteetatens formuesgrunnlag.

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

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

Verdifastsettelsen bør skje etter samme prinsipper og samme prisnivå som ved forrige alminnelige taksering.

Skattyter orienteres om taksten ved melding om vedtak. For klage gjelder kapittel 5.

KAP.5 - KLAGE

§ 5-1 Skattyter kan klage på taksten og/eller utskrivningen innen seks uker fra det seneste tidspunktet av utsendelse av skatteseddel og kunngjøringen av at eiendomsskatte-listen er lagt ut.

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

§ 5-2 Selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såframt

- a) parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med å 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 som er fattet av eiendomsskatte-kontoret i første instans (f.eks. beregning av skatten, tildeling av 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 klagenemnda.

§ 5-4 Klage over vedtak fattet av den sakkyndige nemnd

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

Sakkyndig nemnd kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner klagen begrunnet. I motsatt fall oversendes klagen til klagenemnda.

§ 5-5 Klagenemndas behandling

Ved klage over taksten skal klagenemnda dra på befaring av eiendommen.

§ 5-6 Klagenemnda utarbeider en protokoll med en kort begrunnelse for klagevedtaket. 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 for skattyter

Når klagen tas til følge, skal utskrivningen rettes til skattyters 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, jf. eiendomsskatteloven § 17.

Retten til å rette utskrivninga til ugunst for skattyter går tapt om retten ikke er benyttet innen 1. mars 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.

For boliger med formuesgrunnlag skal klage over verdsettelsen rettes til Skatteetaten. Eier har en utvidet klagefrist (klageadgang): Første gang en bolig verdsettes etter eiendomsskatteloven § 8 C, er fristen for å klage over vedtak som får betydning for eiendomsskatten, seks uker fra skatteseddelen mottas fra kommunen, jf. skatteforvaltningsloven § 13-4 annet ledd annet punktum. Dersom eier får medhold i klage til Skatteetaten, må eiendomsskatten rettes tilsvarende, jf. esktl. § 17 fjerde ledd.

§ 5-8 Klage har ikke oppsettende virkning.

KAP.6 - FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

§ 6-1 Kommunestyret/formannskapet fastsetter godtgjørelsen til nemndsmedlemmer. Eiendomsskattekontoret inngår avtale med befaringsmenn, herunder avtale om godtgjørelse, og fastsetter godtgjørelsen til sakkyndige som nevnt i vedtektenes § 1-4.

Eiendomsskattekontoret sørger for utbetaling av godtgjørelsen.

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

§ 6-3 Eiendomsskattekontoret fører eiendomsskatteliste med slik innhold som nevnt i eiendomsskatteoven § 15. Listen skal ligge ute til offentlig gjennomsyn i minst tre uker etter at det er kunngjort at listen er lagt ut. Det kunngjøres i lokalpressen når og hvor utleggelse finner sted. Kunngjøringen skal inneholde opplysninger om fristen for å klage (6 uker) og hvem klagen skal sendes til.

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

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