

Vedtekter for eiendomsskatt

Innholdsfortegnelse

1 Sakkyndig nemn og klagenemd for eiendomsskattesaker

1.1 Sakkyndig nemnd og klagenemd

1.2 Valg av medlemmer

1.3 Møter

1.4 Eiendomsskattekontorets rolle

2 Forberedelse av taksering

2.1 Eiendomsskattekontoret

2.2 Liste over eiendommer

2.3 Innhente tilgjengelig informasjon

3 Gjennomføring av taksering

3.1 Lede arbeidet

3.2 Retningslinjer ved taksering

3.3 Besikterne

3.4 Eier varsles

3.5 Besiktelse av eiendom

3.6 Takst på eiendom

3.7 Begrunnelse for taksten

3.8 Taksten

4 Omtaksering og særskilt taksering

5 Forskjellige bestemmelser

5.1 Godtgjørelse

5.2 Eiendomsskatteliste

5.3 Forfall eiendomsskatt

5.4 Utsendelser

5.5 Forfall kommunale avgifter

5.6 Krafttredelse av vedtektene

1 Sakkyndig nemn og klagenemnd for eiendomsskattesaker

1.1 Sakkyndig nemnd og klagenemnd

Sakkyndig nemnd

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

Til å behandle klager over utskrivningen av eiendomsskatt velger kommunestyret i medhold av eiendomsskatteloven § 20 en egen klagenemnd.

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

Klagenemnd

Klagenemnda skal bestå av minst tre medlemmer (leder, nestleder og ett medlem).

I tillegg velges samme antall varamedlemmer. Kommunestyret velger leder og nestleder for hver nemnd.

Halvparten av medlemmene og varamennene trer ut og erstattes ved nytt valg hvert annet år, første gang etter loddtrekking. Ved lederens forfall rykker nestleder opp som leder

1.2 Valg av medlemmer

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.

Kommunestyrets medlemmer kan unnslå seg valg.

Medlem av formannskapet skal ikke være med i den sakkyndige nemnd eller klagenemnd, jf. eiendomsskatteloven § 21.

Et medlem er inhabilt til å delta i behandlingen av saken når medlemmet:

- a. selv er eier, panthaver eller leieboer til eiendommen
- b. er i slekt med 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 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
- f. er medlem av formannskapet

Likedan er et medlem inhabilt 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 inhabilt.

1.3 Møter

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 Eiendomsskattekontorets rolle

Eiendomsskattekontoret engasjerer besiktere 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 ansees nødvendig.

Besiktere inngir kun forslag til takster, og har ikke stemmerett.

2 Forbrerredelse av taksering

2.1 Eiendomsskattekontoret

Kommunens enhet byggesak fungerer som eiendomsskattekontor. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for den sakkyndige nemnd og klagenemnd.

2.2 Liste over eiendommer

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

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

Rådmannen bestemmer om eiendommer som er fritatt etter § 7 skal takseres. Det skal utarbeides en egen liste over antatte verk og bruk

2.3 Innhente tilgjengelig informasjon

Eiendomsskattekontoret forbereder takseringen ved å innhente tilgjengelig informasjon om den enkelte eiendom.

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

3 Gjennomføring av taksering

3.1 Lede arbeidet

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 besiktigelse i samråd med besikterne.

3.2 Retningslinjer ved taksering

Før den alminnelige takseringen 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 sjablonger til bruk i takseringen. Sjablongene skal være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommenes innretning, bruksegenskap og lokalisering kan virke inn på verdien.

Den sakkyndige nemnd skal foreta prøvetaksering for å fastsette prisnivået for takseringen. Det skal føres protokoll over forhandlingene i den sakkyndige nemnd

3.3 Besikterne

Den sakkyndige nemnd er i samarbeid med eiendomsskattekontoret ansvarlig for å gi besikterne informasjon og veiledning om praktiseringen av nemndas retningslinjer for takseringene.

Prøvetaksering bør finne sted med så vel nemnda som besikterne tilstede for å sikre likeartet praksis.

3.4 Eier varsles

Eiendommens eier varsles om at eiendommen skal takseres. 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 Besiktelse av eiendom

Eiendommene skal i alle tilfeller besiktiges av en besikter.

Alle eiendommer skal fotograferes, dette gjelder bygninger, forhold rundt eiendommen som er verdt å dokumentere, skader på eiendommen o.l. som kan få betydning for taksten.

Under besiktigelsen registrerer besiktiger faktaopplysninger om eiendommen og vurderer indre og ytre forhold.

Ved taksering av antatte verk og bruk skal besiktigelsesrapporten 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 besiktigelsesrapporten redegjøre for hvorfor vilkårene for dette er oppfylt

3.6 Takst på eiendom

Den sakkyndige nemnd fastsetter i møte takstene på bakgrunn av de forslag som er utarbeidet av besiktigerne.

Den sakkyndige 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) eller skal beskattes som verk og bruk, samt hvilket tilbehør og ting som skal inngår i taksten, jf. eiendomsskatteloven § 4 tredje og fjerde punkt, og hvilke eiendommer som skal unntas fra eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 5 (obligatoriske fritak).

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

Besiktigerne deltar ikke i den sakkyndige nemnds fastsettelse av takstene, men kan møte i nemnda for å presentere sine takstforslag.

3.7 Begrunnelse for taksten

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 sjablongverdier som er brukt. For verk og bruk vil det ofte være behov for en grundigere begrunnelse.

3.8 Taksten

Taksten settes så vidt mulig til et tall som er delelig med 1000/500.

4 Omtaksering og særskilt taksering

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.

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

Verdsettelsen skal skje etter samme prinsipper og samme prisnivå som ved forrige alminnelige taksering.

Skattyter orienteres om taksten ved melding om vedtak.

5 Forskjellige bestemmelser

5.1 Godtgjørelse

Kommunestyret/formannskapet fastsetter godtgjørelsen til nemndsmedlemmer og besiktere. Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til sakkyndige som nevnt i vedtektenes § 1-4.

Eiendomsskattekontoret sørger for utbetaling av godtgjørelsen.

5.2 Eiendomsskatteliste

Eiendomsskattekontoret fører eiendomsskatteliste med slik innhold som nevnt i eiendomsskatteloven § 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 utleggelsen 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.

5.3 Forfall eiendomsskatt

Eiendomsskatten forfaller til betaling etter de terminer (minimum 2) som kommunestyret fastsetter.

5.4 Utsendelser

Eiendomsskattekontoret besørger utsendelsene. Skjemaet for lister, skattesedler m.m. fastsettes av rådmannen.

5.5 Forfall kommunale avgifter

Eiendomsskatten forfaller til betaling etter plan som for øvrige kommunale avgifter.

5.6 Ikrafttredelse av vedtektene

Disse vedtektene trer i kraft 01.12.2016 etter vedtak KS-139/16.