

Tvedestrand
kommune



Eiendomsskattevedtekter

Tvedestrand kommune

Vedtatt av kommunestyret 13. september 2016

Revidert 7.11.16 i medhold av vedtektenes § 6-5

Revidert 13.12.16 i sak 160/16 i Kommunestyret

Innhold

Kap. 1 Sakkyndig nemnd og sakkyndig klagenemnd	2
Kap. 2 – Forberedelse av takseringen	3
Kap. 3 – Gjennomføring av takseringen	4
Kap. 4 – Omtaksering og særskilt taksering	5
Kap. 5 – Klage	5
Kap. 6. Forskjellige bestemmelser	7

Kap. 1 Sakkyndig nemnd og sakkyndig klagenemnd

§ 1-1. I medhold av eiendomsskatteloven § 8 A-3 (4) velger kommunestyret en sakkyndig nemnd til å verdsette eiendommer i Tvedestrand kommune på bakgrunn av forslag fra engasjerte eller tilsatte befaringsmenn. Eiendommene som skal verdsettes er fritidseiendommer, våningshus og eventuelt boligeiendommer som ikke har en ligningsverdi fra Skatteetaten. Den sakkyndige nemnda skal bestå av 3 medlemmer (leder, nestleder og ett medlem). I tillegg velges 3 varamedlemmer.

Til å behandle klager velger kommunestyret, i medhold av eiendomsskattelovens § 20, en egen klagenemnd. Klagenemnda skal bestå av 3 medlemmer (leder, nestleder og ett medlem) med varamedlemmer.

Kommunestyret velger leder og nestleder for sakkyndig eiendomsskattenemnd og 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 klagenemnd er de som er pliktige til å motta valg til kommunestyret.

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

En offentlig tjenestemann er ugild til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe avgjørelse i en forvaltningssak

- a) Når han selv er part i saken
- b) Når han er i slekt eller svogerskap med en part i opp- eller nedstigende linje eller i sidelinje så nær som søsken
- c) Når han er eller har vært gift med eller er forlovet med eller er fosterfar, fostermor eller fosterbarn til en part
- d) Når han er verge eller fullmektig for en part i saken eller har vært verge eller fullmektig for en part etter at saken begynte
- e) Når han leder eller har ledende stilling i, eller er medlem av styret eller bedriftsforsamling for
 1. et samvirkeforetak, eller en forening, sparebank eller stiftelse som er part i saken, eller
 2. et selskap som er part i saken. Dette gjelder likevel ikke for person som utfører tjeneste eller arbeid for et selskap som er fullt ut offentlig eid og dette selskapet, alene eller sammen med andre tilsvarende selskaper eller det offentlige, fullt ut eier selskapet som er part i saken.

Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.

Nemnda treffer selv avgjørelse om hvorvidt et medlem er inhabilt.

- § 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.

Forvaltningslovens bestemmelser gjelder for behandling av eiendomsskattesaker med de særlige regler som følger av eiendomsskattelovens § 29.

Reglene i ligningslovens § 3-13 om taushetsplikt gjelder for tjenestemenn og nemndsmedlemmer som er med på å skrive ut eiendomsskatt istedenfor bestemmelsene om taushetsplikt i forvaltningsloven.

Møtene holdes for åpne dører, men lukkes ved behandling av saker unntatt offentlighet, jfr. eiendomsskattelovens § 29 og ligningslovens § 3-13. Kommunelovens bestemmelser i § 31 om møteoffentlighet kommer til anvendelse.

- § 1-4 Befaringsmenn-/kvinner/sakkyndige

Eiendomsskattekontoret engasjerer befaringsmenn-/kvinner i samråd med den sakkyndige nemnda.

Når det anses nødvendig kan nemndene be eiendomsskattekontoret tilkalle personer med særskilt takseringsfaglig kompetanse til å avgi veiledende uttalelser på det bygningstekniske, industrielle, maskintekniske, juridiske eller andre områder.

Befaringsmenn-/kvinner inngir kun forslag til takster og har ingen stemmerett.

Kap. 2 – Forberedelse av takseringen

- § 2-1 Eiendomsskattekontoret i Tvedestrand er tilknyttet Administrativ støtteenhet. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for den sakkyndige nemnda og klagenemnda.

- § 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 eiendomsskattelovens §§ 5 og 7. Eiendommer som er fritatt etter § 5 skal ikke takseres. Rådmannen bestemmer om eiendommer som er fritatt etter § 7 skal takseres.

- § 2.3 Eiendomsskattekontoret forbereder taksering ved å innhente tilgjengelig informasjon om den enkelte eiendom som skal takseres.

Eiendomsskattekontoret kan pålegge eieren å utlevere opplysninger av betydning for taksten, jfr. eiendomsskattelovens § 31.

- | Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger benyttes ved utskrivning av eiendomsskatt. Formuesgrunnlagene må benyttes slik de fremkommer fra Skatteetaten og iht. reglene i

eiendomsskatteloven § 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 eiendomsskattekontoret, i samarbeid med leder av sakkyndig nemnd, å planlegge og å lede arbeidet med takseringen.

Eiendomsskattekontoret berammer takstmøtene i samråd med den sakkyndige nemnda.

Eiendomsskattekontorets leder, samt evt. andre i eiendomsskattekontorets administrative nettverk i kommunen, stiller til alle møter.

Eiendomsskattekontorets leder er sekretær for sakkyndig nemnd.

Eiendomsskattekontoret forbereder arbeidet med takstene i samråd med sakkyndig nemnd og besiktigelsen i samråd med befaringsmennene-/kvinnene.

§ 3-2 Før den alminnelige taksering påbegynnes, drøfter sakkyndig nemnd i samarbeid med eiendomsskattekontoret, hvilke alminnelige retningslinjer som skal legges til grunn for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen. Retningslinjene utarbeides skriftlig og vedtas av sakkyndig nemnd.

For boligeiendommer med formuesgrunnlag skal formuesgrunnlagene brukes ved utskriving av eiendomsskatt.

Det skal føres protokoll over forhandlingene i sakkyndige nemnd.

§ 3-3 Den sakkyndige nemnd er i samarbeid med eiendomsskattekontoret ansvarlig for å gi befaringsmennene informasjon og veiledning om praktiseringen av nemndas retningslinjer for taksering. Prøvetaksering bør finne sted med så vel nemnda som befaringsmennene til stede for å sikre likartet praksis.

§ 3-4 Eiendommens eier varsles om at eiendommen skal takseres. Varsel kan gis ved å be skatteyder gi eller stadfeste opplysninger om eiendommen innen 4 uker, jfr. eiendomsskattelovens § 31 og vedtektenes § 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.

Alle eiendommer bør fotograferes, men det er den sakkyndige nemnda som tar stilling til det, jfr. eiendomsskattelovens § 31 (5).

I forbindelse med befaringen utarbeider befaringsmennene forslag til takst. Forslag til takst bør inneholde grunnlagsdata og prinsippene for verdsettelse. Forslaget bør også nevne særlige forhold som har vesentlig betydning for taksten.

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

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

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

§ 3-7 Takstprotokollen skal inneholde opplysninger om når takst er avholdt. Hvilken eiendom det gjelder og takstsummen. Takstprotokollen skal dateres og undertegnes.

Det skal gis en kort begrunnelse for taksten som ikke kan være kortere enn at det blir mulig for skatteyter 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.

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 eiendomsskattelovens § 8 A-3, femte og sjette ledd.

Dette gjelder ikke for 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.

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

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

Skatteyter orienteres om taksten ved melding om vedtak.

Kap. 5 – Klage

§ 5-1 For boliger med formuesgrunnlag skal klage over verdsettelsen rettes til Skatteetaten. Eier har en utvidet klagefrist det første året eiendomsskatt skrives ut etter denne ordningen, jfr. ligningslovens § 9-2 nr. 4 siste punktum. Når eier får medhold i klage ved ligningen, må eiendomsskatten rettes tilsvarende, jfr. eiendomsskattelovens § 17, 4. ledd.

§ 5-2 Skatteyter kan klage på taksten og/eller utskrivningen innen seks uker fra det seneste tidspunktet av utsendelse av skatteseddel og kunngjøring av at eiendomsskattelisten er lagt ut.

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

§ 5-3 Selv om klageren har oversittet klagefristen, 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 å klage etterpå, eller
- b) Det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

§ 5-4 Klage over vedtak fattet av eiendomsskattekontoret.

Hvis klagen gjelder et vedtak (utskrivingsvedtak) som er fattet av eiendomsskattekontoret i første instans (for eksempel 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.

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

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

Den sakkyndige nemnd kan endre taksten i skatteytters favør dersom den finner klagen begrunnet. I motsatt fall oversendes klagen til klagenemnda.

§ 5-6 Klagenemndas behandling

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

§ 5-7 Klagenemnda utarbeider en protokoll med en kort begrunnelse for klagevedtaket. Protokollen skal angi hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på og hvilke versettelsesprinsipper som er anvendt ved klage på taksten. Vedtaket må ta stilling til klagerens anførsler.

§ 5-8 Omgjøring til ugunst for skatteyter

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

Retten til å rette utskrivningen til ugunst for skatteyter 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 befarings, kan utskrivningen rettes innen tre år fra utgangen av skatteåret.

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

§ 5-9 Klage har ikke oppsettende virkning.

Kap. 6. Forskjellige bestemmelser

§ 6-1 Kommunestyret fastsetter godtgjørelsen til nemndsmedlemmer og befaringsmenn. Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til befaringsmenn-/kvinner og evt. sakkyndige som nevnt i vedtektens § 1-4.

Eiendomsskattekontoret sørger for utbetaling av godtgjørelsen.

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

§ 6-3 Eiendomsskattekontoret fører eiendomsskatteliste med slikt innhold som nevnt i eiendomsskattelovens § 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 skatteyter.

§ 6-4 Eiendomsskatten forfaller til betaling etter de terminer som kommunestyret fastsetter.

§ 6-5 Rådmannen gis fullmakt til å foreta ikke prinsipielle justeringer i disse vedtekter.