Eiendomsskattevedtekter – Harstad kommune

KAP. I – SAKKYNDIG NEMND

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

Til å behandle klager over utskrivingen 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.

Klagenemnda skal bestå av seks medlemmer (leder, nestleder og fire medlemmer). I tillegg velges samme antall varamedlemmer.

Kommunestyret velger leder og nestleder for hver nemnd.

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.

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 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 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 Besiktigere/sakkyndige.

Eiendomsskattekontoret engasjerer besiktigere 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.

Besiktigerne inngir kun forslag til takster og har ikke stemmerett.

KAP. II – FORBEREDELSE AV TAKSERINGEN

§ 2-1 Areal og byggesak 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 eiendomsskatteloven §§ 5 og 7. Eiendommer som er fritatt etter § 5 skal ikke takseres.

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

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

KAP. III – 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 besiktigerne.

§ 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 vedtar 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, som kan virke inn på verdien.

Den sakkyndige nemnd skal foreta prøvetaksering for å fastsette prisnivået for takseringen.

For boligeiendommer med formuesgrunnlag skal disse brukes.

Det skal føres protokoll over forhandlingene i den sakkyndige nemnd.

§ 3-3 Den sakkyndige nemnd er i samarbeid med eiendomsskattekontoret ansvarlig for å gi besiktigerne informasjon og veiledning om praktiseringen av nemndas retningslinjer for takseringen.

Prøvetaksering bør finne sted med så vel nemnda som besiktigerne til stede for å sikre likeartet praksis.

§ 3-4 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 Eiendommene skal i alle tilfeller befares av en besiktiger.

Gjennomført befaring skal i ettertid kunne dokumenteres med hvem som gjennomførte befaringen, samt dato og klokkeslett.

Eiendommene også skal fotograferes (jf. eiendomsskatteloven § 31 (5)).

Besiktigerne utarbeider 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.

§ 3-6 Den sakkyndige nemnda 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, hvilket tilbehør og ting som skal inngå i taksten, jf. eiendomsskatteloven § 4 femte punktum, 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 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.

KAP. IV - 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.

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.

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

Skattyter orienteres om taksten ved melding om vedtak.

KAP. V - KLAGE

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

Klage over takster kan fremmes hvert år i forbindelse med den årlige utskrivingen 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 (utskrivningsvedtak) 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.

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

Ved klage over takstvedtak fattet av den sakkyndige nemnd, oversender eiendomsskattekontoret sakens dokumenter til sakkyndig nemnd (underinstansen). Den sakkyndige 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, bør utskrivingen 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 utskrivinga til ugunst for skattyter går tapt om retten ikke er benyttet innen 1. mars året etter utskrivingen. Har feilen sammenheng med at eieren har brutt opplysningsplikten eller plikten til å medvirke til befaring, kan utskrivingen 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. VI - FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

§ 6-1 Kommunestyret fastsetter godtgjørelsen til nemndsmedlemmer.

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

Eiendomsskattekontoret sørger for utbetaling av godtgjørelsen.

§ 6-2 Eiendomsskatten være utskrevet og skattelisten offentliggjort innen 1. mars i skatteåret.

§ 6-3 Eiendomsskattekontoret fører eiendomsskatteliste med slikt 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 og kommunens hjemmeside 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 som kommunestyret fastsetter.