



Vedtekter for Eiendomsskatt i Hurdal kommune

KAP. I – SAKKYNDIG NEMND

§ 1-1 I medhold eiendomsskatteloven § 8 A-3 (4) velger kommunestyret en sakkyndig nemnd til å verdsette eiendommer i Hurdal kommune på bakgrunn av forslag fra engasjerte befaringsmenn. Dette gjelder for de eiendommene der skatteetatens formuesgrunnlag ikke foreligger.

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

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

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.

Valgperioden følger kommunestyrevalgperioden, og såfremt ikke annet følger av eiendomsskattelovens bestemmelser og disse vedtektene, gjelder kommunelovens alminnelige regler om valg og saksbehandling for både sakkyndig eiendomsskattenemnd og klagenemnd for eiendomsskatt.

§ 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 nemnda eller klagenemnda, jf. eiendomsskatteloven § 21.

Ved saksbehandlingen følges Forvaltningslovens bestemmelser om habilitet.

§ 1-3 Befaringsmenn/sakkyndige¹

Til å forestå taksering av eiendommer der skatteetatens formuesgrunnlag ikke foreligger, engasjeres befaringsmenn.

Eiendomsskattekontoret engasjerer befaringsmenn i samråd med den sakkyndige nemnd.

¹ Når taksering skjer ved sakkyndig nemnd kan det oppnevnes befaringsmenn med sakkyndig kompetanse til å verdsette spesielle typer eiendommer. Hvor det er behov for kompetanse utover dette (for eksempel advokatbistand), kan slike engasjeres iht. § 1-4.

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. II – FORBEREDELSE AV TAKSERINGEN

§ 2-1 Rådmannen organiserer eiendomsskattekontoret innenfor kommunens administrasjon.

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 nemnda inviteres til å vurdere.

Det utarbeides egen liste over eiendommer som er fritatt etter eiendomsskatteloven §§ 5 og 7. Eiendommer som er fritatt etter § 5, skal ikke takseres. Eiendommer som kan fritas etter § 7, skal takseres.

Det bør utarbeides en egen liste over antatte verk og bruk i det tilfellet at kommunestyret bestemmer at disse skal inngå i eiendomsskattegrunnet.

§ 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 (jf. eiendomsskatteloven § 31).

Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger benyttes ved utskrivning av eiendomsskatt på denne kategori eiendommer. Formuesgrunnlagene må benyttes slik de fremkommer fra Skatteetaten og iht. reglene i esktl. § 8 C-1. Boliger uten skatteetatens formuesgrunnlag, herunder våningshus, får fastsatt takst av sakkyndig nemnd etter forslag fra befaringsmenn/takstmenn.

KAP. III - GJENNOMFØRING AV TAKSERINGEN

§ 3-1 Det påligger lederen av den sakkyndige nemnda, i samarbeid med eiendomsskattekontoret, å planlegge og lede arbeidet med takseringen. Eiendomsskattekontoret berammer takstmøtene i samråd med den sakkyndige nemnda og befaringsmenn i samråd med befaringsmennene.

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

Den sakkyndige nemnda 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 nemnda skal foreta prøvetaksering for å fastsette prisnivået for takseringen. For boligeiendommer med skatteetatens formuesgrunnlag, skal formuesgrunnlagene brukes ved utskrivningen.

Det skal føres protokoll over forhandlingene i den sakkyndige nemnda.

§ 3-3 Den sakkyndige nemnda er i samarbeid med eiendomsskattekontoret ansvarlig for å gi befaringsmennene informasjon og veiledning om praktiseringen av de alminnelige retningslinjene for takseringen. Prøvetaksering

bør finne sted med så vel nemnda som befaringsmennene 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, se vedtektene § 2-3.

Eiendomsskattekontoret fastsetter normalfrist for varsel om taksering.

§ 3-5 Eiendommene, med unntak av boligeiendommer der verdifastsettelsen er skatteetatens formuesgrunnlag, skal i alle tilfeller befares av en befaringsmann. Sakkyndig nemnd tar stilling til om eiendommene også skal fotograferes (jf. eiendomsskatteloven § 31 (5)). Ved taksering av verk og bruk bør fotografering alltid skje.

I forbindelse med befaringen, utarbeider befaringsmennene 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 forslaget til takst 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 forslaget til takst redegjøre for hvorfor vilkårene for dette er oppfylt.

§ 3-6 Den sakkyndige nemnda fastsetter i møte takstene på bakgrunn av de forslag som er utarbeidet av befaringsmennene.

Den sakkyndige nemnda tar i forbindelse med fastsettelsen av taksten stilling til om eiendommen 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).

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

Befaringsmennene deltar ikke i den sakkyndige nemnds fastsettelse av takstene, men kan møte i nemnda for å presentere sine forslag til takst.

§ 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. For verk og bruk vil det ofte være behov for en grundigere begrunnelse.

KAP. IV - OMTAKSERING OG SÆRSKILT TAKSERING

§ 4-1 I perioden mellom de alminnelige takseringer kan omtaksering/særskilt taksering av enkelte eiendommer 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.

Den sakkyndige nemnda 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. Skatteyter orienteres om taksten ved melding om vedtak. For klage gjelder kapittel V.

KAP. V - KLAGE

§ 5-1 Skatteyter kan klage på taksten og/eller utskrivningen 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 utskrivningen av eiendomsskatt, dersom det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere.

Klager som gjelder fastsettingen av Skatteetatens formuesgrunnlag skal rettes til Skatteetaten.

§ 5-2 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.

§ 5-3 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.

§ 5-4 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 nemnda 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 foreta befaringsav eiendommen.

§ 5-6 Klagenemnda utarbeider protokoll med en kort begrunnelse for vedtaket på klagen.

Protokollen skal angi hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt. Vedtaket må ta stilling til klagerens anførsler.

§ 5-7 Omgjøring til gunst for skatteyter

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

Omgjøring til ugunst for skatteyter

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

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

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

For boliger med formuesgrunnlag skal klage over verdsettelsen rettes til Skatteetaten. Eier har en utvidet klagefrist (klageadgang) det første året eiendomsskatt skrives ut etter denne ordningen, jf. ligningsloven § 9-2 nr. 4 siste punktum. Når eier får medhold i klage ved ligningen, må eiendomsskatten rettes tilsvarende, jf. eiendomsskatteloven. § 17 fjerde ledd.

§ 5-8 Klage har ikke oppsettende virkning.

KAP. VI - FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

§ 6-1 Kommunestyret/formannskapet fastsetter godtgjørelsen til nemndsmedlemmer og i tråd med reglementet for folkevalgtes arbeidsgodtgjøring mm. Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til sakkyndige befaringsmenn som nevnt i vedtektenes § 1-3.

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 innen 1. april.

§ 6-3 Eiendomsskattekontoret fører eiendomsskattelite 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 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 eller spesifisert faktura til skattyter.

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