

VEDTEKTER FOR SKATTETAKSTER OVER FASTE EIENDOMMER
I STANGE KOMMUNE AV ...(.sist endret med virkning fra 01.01.2023. vedtatt i KS-sak
59/22)

Kap. I Lovhjemmel

§ 1. Vedtektene.

Grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt i Stange kommune er Eiendomsskattelovens § 2 og 3, samt forskrifter gitt i medhold av eiendomsskatteloven.

Kap. II Nemnder for eiendomsskatt

§ 2. Sammensetning og valg av nemnder

I medhold av eiendomsskatteloven §8A-3 (4) og §20 velger kommunestyret en sakkyndig takstnemnd og en klagenemnd for eiendomsskatt til å verdsette eiendommer i Stange kommune på bakgrunn av forslag fra tilsatte besiktigelsesmenn og sakkyndige.

Sakkyndig nemnd skal bestå av 3 medlemmer med leder, nestleder og ett medlem. I tillegg velges tre varamedlemmer.

Klagenemnda for eiendomsskatt skal bestå av 3 medlemmer (leder, nestleder og ett medlem). I tillegg velges 3 varamedlemmer.

Valgperioden følger kommunevalgperioden.

§ 3. Valgbarhet og habilitet

Valgbare og pliktige til å motta oppnevning til medlem av de sakkyndige takstnemndene er de som er pliktige til å motta valg til kommunestyret. Medlem av formannskapet skal ikke være med i sakkyndige nemnd eller klagenemnd for eiendomsskattesaker jf eiendomsskatteloven §21. Kommunestyrets medlemmer kan unnslå seg valg.

Et medlem er inhabil til å delta i taksten/verdifastsettelsen av den enkelte eiendom når:

1. vedkommende selv er eier, panthaver eller leieboer til eiendommen
2. vedkommende er i slekt eller i svogerskap med en som er nevnt under nr. 1 i opp- eller nedstigende linje eller sidelinje inntil søsken
3. vedkommende er eller har vært gift/samboende med eller forlovet med eier, eller har vært fostermor eller fosterfar til en eier
4. vedkommende er verge for en person som er nevnt under nr. 1
5. vedkommende er styrer eller medlem av styret for et selskap, forening, sparebank, stiftelse eller offentlig innretning som eier, panthaver eller leieboer til eiendommen.

Likedan er vedkommende inhabil når andre særegne omstendigheter foreligger som er egnet til å svekke tilliten til vedkommendes upartiskhet.

De sakkyndige nemndene avgjør selv om et medlem er inhabilt.

§ 4. Besiktigelsesmenn og takstmenn

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.

De sakkyndige/besiktigelsesmenn deltar ikke i selve takseringen og har ikke stemmerett.

Habilitetsreglene under § 3. gjelder også for besiktigelsesmenn og takstmenn.

Kap. III Skattetaksten

§ 5. Konferanser om retningslinjer før alminnelig taksering mv.

Den sakkyndige nemnda trer sammen før den alminnelige taksering påbegynnes til felles drøftelse og fastsettelse av alminnelige retningslinjer for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen. Slike møter holdes også ellers når det finnes påkrevet.

Møtebok fra disse møter føres av rådmannen eller den han bemyndiger. Vedtak treffes med alminnelig flertall, og er av rettledende art.

§ 6. Takseringsprinsipp og taksering

Verdsettelse gjøres etter bestemmelsene i Eiendomsskatteloven §8A-2

Stange kommunestyre fastsetter årlig, i henhold til § 10 i eiendomsskatteloven, skattesats i prosent av verdien som eiendommen ble satt til etter reglene i §§ 8 A-2 til 8 A-4.

Den sakkyndige nemnda vedtar takstene av skatteobjektene.

§ 7. Forberedelse av taksten, varsel

Plan, bygg og oppmålingsavdelingen fungerer som eiendomsskattekontor. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for sakkyndig nemnd og klagenemnda for eiendomsskatt.

Eiendomsskattekontoret tilbyr nemndene og kommunedirektøren nødvendig opplæring i regelverk og saksbehandling.

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

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

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)

Det påligger sakkyndig takstnemnds leder, i samarbeid med eiendomsskattekontoret, å planlegge og lede arbeidet med takseringen.

Eiendomsskattekontoret berammer takstmøtene i samråd med sakkyndig takstnemnd og befaring i samråd med besiktigelsesmenn og de sakkyndige.

Før den alminnelige taksering påbegynnes, drøfter sakkyndig takstnemnd de takseringsregler som skal legges til grunn ved takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen. Sakkyndig nemnd vedtar sjablonger til bruk ved takseringen. Sjablongene 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. Sakkyndig nemnd skal foreta prøvetaksering for å fastsette prisnivået for takseringen. Det føres protokoll over forhandlingene i sakkyndig takstnemnd.

Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger benyttes ved utskrivning av eiendomsskatt på denne kategori eiendommer, vedtatt av kommunestyret 26.10.2022. Formuesgrunnlaget må benyttes slik de fremkommer fra Skatteetaten og iht. regelen i esktl. § 8 C-1. Boliger uten formuesgrunnlag, herunder våningshus, får fastsatt takst av skattetakstnemnda på samme måte som øvrige skattepliktige eiendommer.

§ 8. Besiktigelse og protokollering

Eiendommens eier varsles om at eiendommen skal takseres. Varsel gis ved offentlig kunngjøring i lokalavisen, i tillegg skal det informeres på kommunens internettside. Eiendomsskattekontoret fastsetter normalfrist for varsel om taksering.

Eiendommene, med unntak av boligeiendommer med formuesgrunnlag, skal i alle tilfelle befares. Befaring kan bare unnlates der denne ikke gir noen verdi tilknyttet fastsettelsen av taksten og hvor eier er enig i dette. Sakkyndig nemnd i samarbeid med eiendomsskattekontoret avklarer hvilken eiendom eller del av denne som skal fotograferes ved befaringen, jf eiendomsskatteloven § 31(5). Ved taksering av verk og bruk bør fotografering alltid skje.

I forbindelse med befaringen vurderer besiktigelsesmennene og de sakkyndige forslag til ny takst.

Sakkyndig takstnemnd tar i forbindelse med besiktigelsen stilling til om den enkelte eiendom skal beskattes som verk og bruk og hvilket tilbehør og ting som skal inngå i taksten jf

eiendomsskatteloven § 4 tredje og fjerde punktum. Takstnemnda tar også stilling til om det er grunnlag for unntak fra eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens §5 (obligatorisk fritak).

Grunn og bygning bør takseres særskilt hvis de eies av forskjellige skatteyttere. Fester av bolig- og fritidseiendommer skal da betraktes som eier i samsvar med tomtefesteloven.

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 verdsettelse, 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 som er lagt til grunn og hvilke sjablonverdier som er brukt. For verk og bruk vil det ofte være behov for en grundigere begrunnelse.

§ 9. Utleggelse og kunngjøring

Det utlegges liste over samtlige verdsettelse i skatteåret til offentlig ettersyn i 4 uker. Det kunngjøres i lokalpressen når og hvor utleggelse skjer. Kunngjøringen skal inneholde opplysning om fristen for begjæring av overtakst og hvem begjæringen skal sendes til.

Ved omtaksering i perioden mellom to alminnelige takseringer sendes gjenpart av takstprotokollen til eieren med angivelse av at krav om overtakst må være innkommet til kommunedirektøren innen 6 uker fra mottak av takstdokumentet.

Kap. IV Overtakst

§ 10. Klage på eiendomsskatt

Skatteyter kan klage på eiendomsskattevedtaket. Klagen må leveres inn skriftlig til eiendomsskattekontoret innen seks uker etter mottatt takst. Klagen over taksten kan fremmes hvert år i forbindelse med den årlige utskrivningen av eiendomsskatt, dersom det ikke er klaga på samme grunnlag tidligere år.

Leder av den sakkyndige nemnda kan avvise klager som er for sent innkommet.

Det besluttende organ kan endre tidligere vedtak når dette omfatter mindre endringer eller oppretting av feil i grunnlaget. I andre saker sendes klagen til lederen i klagenemnda for eiendomsskattesaker eller kommunedirektøren som snarest mulig etter utløpet av fristen oversender den til lederen i klagenemnda

§ 11. Klagenemnda for eiendomsskattesaker

Klagesaker på eiendomsskatt behandles av klagenemnda for eiendomsskattesaker. Reglene i §§ 5-8 for den sakkyndige nemnda får tilsvarende anvendelse så langt de passer.

Når samtlige overtakster er avsluttet, utlegges protokollen til offentlig ettersyn i 4 uker på samme sted som skattetakstene har vært utlagt. Lederen kunngjør utleggelsen i pressen.

Klagenemnda fører særskilte protokoller innrettet på samme måte som den sakkyndige nemndas protokoller

Klagenemnda er også klageorgan for klage på vedtak etter eiendomsskatteloven §28

For boliger med formuesgrunnlag skal klage over verdsettelse 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 klagen til Skatteetaten, må eiendomsskatten rettes tilsvarende, jf. esktl § 17 fjerde ledd.

Kap. V Ny verdsettelse

§ 12. Særskilt verdsettelse

Omtaksering av ein eigedom skal skje dersom det i tida mellom dei allmenne takseringen, ligg føre ein av dei følgjane grunnane:

a) eigdommen er delt

b) bygningar på eigedomen er rive eller øydelagt av brann eller liknande, eller

d) det er ført opp nye bygningar eller gjort monalege forandringar på eigedomen.

Jfr. Eiendomsskatteloven §8A-3 (5). Dette gjelder ikke boligeiendommer som årlig får ny takst basert på Skatteetatens formuesgrunnlag.

Når verdien av en eiendom ved inntrådte forandringar antas å være vesentlig økt eller redusert i forhold til andre eiendommer, kan formannskapet så vel som den skattepliktige, forlange særskilt verdsettelse avholdt i tiden mellom to alminnelige eiendomstakseringer.

Krav om omtaksering må sendes innen 1.november til kommunedirektøren som besørger det videresendt til den sakkyndige nemnda. Skatteyster som krever omtaksering etter dette og førre ledd, må sjølv dekkje kostnadene med taksering jfr. Eiendomsskatteloven §8A-3 (6).

Ved verdsettelse som nevnt foran kommer reglene i vedtektene om skattetakst og overskattetakst til tilsvarende anvendelse. Ved ny verdsettelse sendes gjenpart av protokoll til eieren med angivelse av at eventuelt krav om overtakst må være innkommet innen fire uker fra utsendelsen av dokumentet.

Kap. VI Eiendomsskatten

§ 13. Område for beskatning

Eiendomsskatten skal utskrives på eiendommer innenfor de områder av kommunen som kommunestyret til enhver tid fastsetter og på energianlegg i hele kommunen, jfr. Eiendomsskattelovens § 2,3 og 4. Det skrives også ut eiendomsskatt på det særskilte tillegget Den sakkyndige nemnda fastsetter hvilke eiendommer som kommer inn under begrepet "energianlegg". Tvist om lovforståelse påklages til Stange formannskap etter at nemnda har uttalt seg.

§ 14 Fritak for beskatning

Unntatt fra beskatning er eiendommer som er nevnt under § 5 i eiendomsskatteloven og de eiendommer som kommunestyret velger å fritta etter § 7 i eiendomsskatteloven.

Fritak etter § 5 følger direkte av lovteksten og sentrale vedtekter og avgjøres administrativt. Tvist om lovforståelse påklages til Stange formannskap etter at den sakkyndige nemnda har uttalt seg.

Følgende eiendommer fritas for eiendomsskatt jfr. § 7 i eiendomsskatteloven:

- a) Eiendommer til stiftelser eller institusjoner som har til formål å være til gagn for kommune eller stat. Dette gjelder bla eiendommer tilhørende menigheter og trossamfunn, kulturelle og humanitære organisasjoner. Sykehus, daghjem, behandlingshjem og tilsvarende anlegg eller institusjoner som drives av private organisasjoner eller av fylkeskommunen. Skoler, museer, idrettsanlegg, klubbhus og sportshytter tilhørende idrettslag og lignende.
- b) Bygninger som har historisk verdi. For at bygningen skal ansees å ha historisk verdi må den i regelen være fredet etter lov om kulturminner av 9. juni 1978.

§ 15. Utskriving av eiendomsskatten.

Eiendomsskattekontoret utregner eiendomsskatten og skriver ut skattelistene. Til dette bruk skal kontoret holde en ajourført liste (protokoll) over samtlige eiendommer, deres takster og eiere. Eiendommer som er fritatt etter §5 i eiendomsskatteloven skal ikke takseres.

Eiendomsskattelisten skal inneholde alle takserte eiendommer enten de er skattepliktige eller ikke, oppført i nummerrekkefølge etter matrikkelen eller etter adresse. Som tillegg til listen skrives en særskilt fortegnelse over skattefrie eiendommer.

Det påligger Bygg- og oppmålingsavdelingen i kommunen å innberette til eiendomsskattekontoret alle oppmålinger, matrikuleringer og oppdelinger av eiendommer. Likeledes plikter seksjonen ved utgangen av hvert kvartal å innberette til eiendomsskattekontoret alle avsluttede anmeldte byggearbeider.

Eiendomsskatten skal så vidt mulig være utskrevet og skattesedlene utsendt innen 1. mars i Skatteåret.

Eiendomsskattekontoret besørger utsendelsen. Skjemaet for lister, skattesedler m.m. fastsettes av kommunedirektøren.

Eiendomsskatten forfaller til betaling etter plan for kommunale avgifter.

Kap. VII Forskjellige bestemmelser

§ 16. Omkostninger og godtgjørelse til takstmennene

Kommunestyret/formannskapet bestemmer den godtgjørelse som skal tilstås medlemmer av nemndene.

Godtgjørelse utbetales av kommunen etter oppgave fra leder i nemnda og etter anvisning fra kommunedirektøren.

Når begjæring om omtaksering mellom to alminnelige eiendomstaksringer fremsettes av den skattepliktige, skal omkostningene ved takseringen svares av ham selv.

§ 17. Omtaksering etter krav fra kommunen

Kommunedirektøren plikter å sørge for at det blir holdt takst straks når innberetning eller annet materiale viser at det er grunn for omtaksering etter eiendomsskattelovens §8A-3. (Dette gjelder ikke boligeiendommer som årlig får ny takst basert på Skatteetatens formuesgrunnlag)

§ 18. Ikrafttredelse

Disse vedtekter trer i kraft fra og med 1. januar 2005.

Endringer av vedtektenes § 14 trer i kraft fom. 01.01.07.

Endringer av vedtektenes § 2 og §11 vedtatt i kommunestyret sak 102/07, trer i kraft fom 01.01.08.

Endring av vedtektene etter at Byskatteloven ble tatt inn i eiendomskatteloven med virkning fra 01.01.2013.

Siste endring i budsjettvedtak for 2015.

Siste endring i budsjettvedtak for 2018.

Siste endring i budsjettvedtaket for 2019 KS-sak 124/18

Siste endring i kommunestyrevedtak - KS 59/22