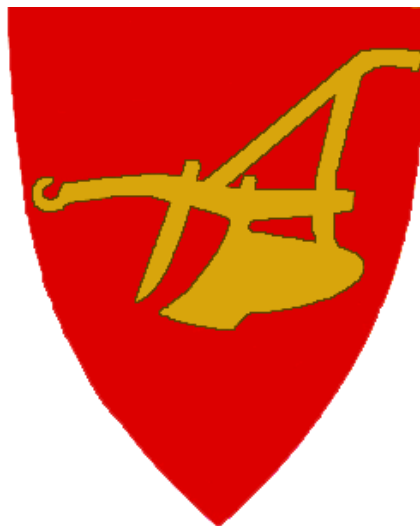


Vedtekter for skattetakster over faste eiendommer i Balsfjord kommune



Vedtatt i Kommunestyret 27.02.2019 i sak 12/19

Innhold

Kap. I.....	3
§ 1.1. Valg av takseringsmetode	3
§ 1.2. Valg av nemnd	3
§ 1.3. Valgbarhet, inhabilitet og møteplikt	3
§ 1.4. Møteplikt	4
§ 1.5. Sakkyndig hjelp	4
Kap II Forberedelse av takseringen	4
§ 2.1. Eiendomsskattekontor	4
§ 2.2. Vurdering av eiendommer.....	4
§2.3. Opplysninger om eiendommen.....	4
Kap III Gjennomføring av takseringen	4
§ 3.1. Sakkyndig nemnds leder.....	4
§ 3.2. Retningslinjer for taksering	4
§ 3.4. Varsel om taksering	5
§ 3.5. Besiktigelse	5
§ 3.6. Forskjellig skatteyster	5
§ 3.7. Begrunnelse for taksten	5
§ 3.8. Fritak etter § 7 i eiendomsskatteloven.....	5
§ 3.9. Bunnfradrag	5
§3.10 Skattesats	5
Kap IV Omtaksering og særskilt taksering	5
§ 4.1. Omtaksering	5
Kap V Klage (Overtakst).....	6
§ 5.1. Klagefrist.....	6
§ 5.2. Oversittet klagefrist	6
§ 5.3. Klage over vedtak fattet av eiendomsskattekontoret.....	6
§ 5.4. Klage over vedtak fattet av sakkyndig nemnd.....	6
§ 5.5. Klagenemndas behandling	6
§ 5.6. Protokoll	6
§ 5.7. Klagens virkning.....	6
Kap. VI Forskjellige bestemmelser	6
§ 6.1. Godtgjørelser.....	7
§ 6.2. Frister for utskriving	7
§ 6.3. Offentlig gjennomsyn	7
§ 6.4. Betaling.....	7

Kap. I

§ 1.1. Valg av takseringsmetode

Kommunestyret har i kommunestyresak 95/18 bestemt at beregning av eiendomsskatt i Balsfjord kommune, fra 2020, skal gjøres ved bruk av boligverdigrunnlagt fra Skatteetaten så langt dette er tilgjengelig. De eiendommene som det ikke foreligger tall fra Skatteetaten vil takseres etter eiendomsskatteloven §§ 8 A-2 og 8 A-3 og etter de rammer og retningslinjer som er vedtatt av sakkyndig nemnd.

§ 1.2. Valg av nemnd

Til å verdsette eiendommer i kommunen etter eiendomsskatteloven § 8 A-2 velger kommunestyret én sakkyndig nemnd, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (2).

Til å behandle klager over utskrivningen av eiendomsskatt legger kommunestyret klagebehandlingen til klagenemnda, dersom kommunen (sakkyndig nemnd) ikke tar klagen til følge.

Sakkyndig nemnd skal bestå av tre medlemmer (leder, nestleder og ett medlem). I tillegg velges samme antall varamedlemmer.

Kommunestyret velger leder og nestleder for hver nemnd.

Sakkyndig nemnd har hele kommunen som takstdistrikt.

Valgperioden følger kommunevalgperioden.

Kommunestyret oppnevner i tillegg et utvalg på fem sakkyndige på det bygningstekniske, industrielle og maskintekniske området.

Sakkyndig nemnd kan av dette utvalg tilkalle en eller flere til å avgi veiledende uttalelser når de skal takserer. De sakkyndige deltar ikke i selve takseringen og har ingen stemmerett.

§ 1.3. Valgbarhet, inhabilitet og møteplikt

Valgbare og pliktige til å motta valg som medlem av takstnemndene, er de som er pliktige til å motta valg til kommunestyret.

Medlem av formannskapet kan ikke være medlem i sakkyndig nemnd eller klagenemnda.

Et medlem er inhabil til å delta i behandlingen av sakene når medlemmet

- a) Selv er eier, panthaver eller leieboer til eiendommen
- b) Er i slekt eller i svogerskap med den som er 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, fostermor eller 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 inhabil 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 inhabil.

§ 1.4. Møteplikt

Medlemmene av sakkyndig nemnd og klagenemnda plikter å stille til alle møter i de respektive nemnder, med mindre det foreligger lovlig forfall.

§ 1.5. Sakkyndig hjelp

Nemndene kan be eiendomsskattekontoret tilkalle sakkyndig hjelp til å avgi veiledende uttalelser på det bygningstekniske, industrielle, maskintekniske eller andre områder, når dette anses nødvendig.

De sakkyndige deltar ikke i selve takseringen og har ingen stemmerett.

Kap II Forberedelse av takseringen

§ 2.1. Eiendomsskattekontor

Økonomi- og interntjenesten fungerer som eiendomsskattekontor. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for sakkyndig nemnd og klagenemnda.

§ 2.2. Vurdering av eiendommer

Eiendomsskattekontoret utarbeider en liste over eiendommer som sakkyndig nemnd bes om å vurdere. Det lages en egen liste over eiendommer som er fritatt etter eiendomsskatteloven §§ 5 og 7. Eiendommer som er fritatt etter eiendomsskatteloven § 5 skal ikke takseres.

Rådmannen bestemmer om eiendommer som fritas etter § 7 skal takseres.

§ 2.3. Opplysninger om eiendommen

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 be eieren utlevere opplysninger av betydning for taksten.

Kap III Gjennomføring av takseringen

§ 3.1. Sakkyndig nemnds leder

Det påligger sakkyndig nemnds leder, i samarbeid med eiendomsskattekontoret, å planlegge og lede arbeidet og beramme takstene. Eiendomsskattekontoret berammer takstmøtene i samråd med nemndene. Eiendomsskattekontorets leder, eller den han/hun bemyndiger, innkalles til alle møter i nemndene.

§ 3.2. Retningslinjer for taksering

Før den alminnelige takseringen påbegynnes, drøfter sakkyndig nemnd i felleskap alminnelige retningslinjer for taksering for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen. Sakkyndig nemnd kan vedta sjablonger til bruk ved takseringen. Sjablongene skal være et hjelpemiddel for å komme frem til eiendommens omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommens beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet kan virke inn på verdien.

Det skal føres protokoll over behandlingene i sakkyndig nemnd.

§ 3.4. Varsel om taksering

Eiendommens eier (hjemmelshaver) varsles om at eiendommen skal takseres. Eiendomsskattekontoret fastsetter normalfrist for varsel.

§ 3.5. Besiktigelse

Eiendommene skal i alle tilfeller besiktes. Sakkyndig nemnd, i samarbeid med eiendomsskattekontoret, oppnevner personer som skal befare eiendommene. Disse benytter nettbrett med programvare spesielt tilpasset dette. Det tas samtidig bilder av eiendommene.

Forslag til takst av næringseiendommer blir utarbeidet av eksterne takstfirma.

Sakkyndig nemnd tar stilling til om det er grunnlag for fritak fra eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 5.

§ 3.6. Forskjellig skatteyter

Grunn og bygning bør, så langt det er mulig, takseres særskilt hvis de eies av forskjellige skatteyttere.

§ 3.7. Begrunnelse for taksten

Det skal gis en kort begrunnelse for taksten som ikke kan være kortere enn at det blir mulig for hjemmelshaver 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 faktiske opplysninger om eiendommen som er lagt til grunn og hvilke sjablongverdier som er brukt.

§ 3.8. Fritak etter § 7 i eiendomsskatteloven

Kommunestyret tar ved de årlige budsjettforhandlingene stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i § 7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt.

§ 3.9. Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet. Administrasjonen må sørge for at det til enhver tid foreligger oversikt over selvstendige boenheter i kommunen som kan få bunnfradrag. En boenhet har egen inngang, bad/toalett og kjøkkenfunksjon, og skal være godkjent for varig opphold.

§3.10 Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Det legges opp til en taksering som gjør det mulig for kommunestyret å velge differensierte skattesatser for bolig- og næringseiendommer.

Kap IV Omtaksering og særskilt taksering

§ 4.1. Omtaksering

I perioden mellom de alminnelige takseringer kan omtaksering/særskilt taksering foretas etter de retningslinjer og vilkår som fremgår av eiendomsskattelovens § 8 A, 5. og 6. ledd.

Fristen for å begjære omtaksering etter eiendomsskattelovens § 7 er 1. november i året forut for skatteåret. Sakkyndig 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.

Skatteyter orienteres om taksten ved melding om vedtak.

For klage gjelder kapittel V.

Kap V Klage (Overtakst)

§ 5.1. Klagefrist

Skatteyter kan klage over utskrivningen av eiendomsskatt. Klagefristen er seks uker fra det seneste tidspunktet av utsendelse av skatteseddel og kunngjøringen av eiendomsskattelisten.

§ 5.2. Oversittet klagefrist

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 som er fattet av eiendomsskattekontoret i første instans (f.eks. beregning av skatten, tildeling av bunnfradrag ol.) 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 sakkyndig nemnd

Ved klage over vedtak fattet av den sakkyndige nemnd oversender eiendomsskattekontoret sakens dokumenter til underinstansen. Sakkyndig nemnd kan endre vedtaket i klagers favør dersom den finner klagen helt eller delvis begrunnet. I motsatte fall oversendes sakens dokumenter til klagenemnda.

§ 5.5. Klagenemndas behandling

Ved klage over taksten kan klagenemnda ved behov foreta befarings av eiendommen.

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

§ 5.6. Protokoll

Sakkyndig nemnd og klagenemnda utarbeider protokoll med en kort begrunnelse for overtaksten. Protokollen skal angi hvilket faktum vedtaket bygger på og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt ved klage på taksten. Begrunnelsen må ta stilling til klagerens anførsler.

§ 5.7. Klagens virkning

Klagen har ikke oppsettende virkning.

Kap. VI Forskjellige bestemmelser

§ 6.1. Godtgjørelser

Kommunestyret/formannskapet fastsetter godtgjørelsen til befaringsmenn og takstmenn. Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til nemndene som nevnt i § 1-3. Eiendomsskattekontoret sørger for utbetaling av godtgjørelsen.

§ 6.2. Frister for utskriving

Ved første gangs utskriving må alminnelig taksering være avsluttet innen utgangen av juni skatteåret. Deretter skal eiendomsskatten så vidt mulig være utskrevet og skattelisten være offentliggjort innen 1. mars i skatteåret. Første året bunnfradrag innføres er fristen 1. april.

§ 6.3. Offentlig gjennomsyn

Eiendomsskattekontoret fører eiendomsskatteliste med slik innhold som nevnt i eiendomsskatteoven § 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 lokal presse og på kommunens hjemmeside når og hvor utleggelsen finner sted. Kunngjøringen skal inneholde opplysninger om fristen for å klage og hvor klagen skal sendes.

Samtidig med at skattelisten legges ut sendes skatteseddel til skatteyter. Første faktura etter at skattelisten er klar ansees som skatteseddel.

§ 6.4. Betaling

Eiendomsskatten forfaller til betaling etter de terminer som kommunestyret fastsetter.

§ 6.5. Virkning

Disse vedtektene erstatter vedtekter vedtatt i kommunestyre k-sak 10/13 med endringer i kommunestyre k-sak 25/13 og 68/16

Vedtektene gjelder fra 01.03.2019.