

EIGEDOMSSKATTEVEDTEKTER FOR SAMNANGER KOMMUNE

Vedtekter gjeld frå 1.januar 2019 og er revidert i samsvar med ny eigedomsskattelov som gjeld frå og med 2019.

1 SAKKUNNIG NEMND OG FELLES KLAGENEMND

1.1 Sakkunnig nemnd

I medhald av eigedomsskattelova (eskl) § 8 A-3 (4) vel kommunestyret ei sakkunnig nemnd til å verdsetja eigedommar i Samnanger kommune på bakgrunn av forslag frå synfaringsmenn som er engasjerte av kommunen. Unnateke er vasskraftanlegg (jf. skattelova (sktl.) § 18-1 (2) a).

Den sakkunnige nemnda skal vera sett saman av tre medlemmer (leiar, nestleiar og medlem). I tillegg skal det veljast tre varamedlemmer.

Nemnda fattar vedtaka sine i fellesskap. Dersom det er usemje om eit særskilt spørsmål, kan nemnda avgjera usemja ved røysting. Nemnda er vedtaktsfør når minst halvparten av medlemmene er tilstades, jf kommunelova § 33.

Nemndleiaren har til oppgåve å planleggja og leia takseringsarbeidet, og syta for at framdrifta i takseringa går etter planen. Dersom nemndleiaren har forfall, overtek nestleiar i nemnda oppgåvene til nemndleiaren.

1.2 Klagenemnd

Kommunestyret vel ei felles klagenemnd til å handsama både klager over sakkunnig nemnd sine takstvedtak (overtakst) og klager over eigedomsskattekontoret sine utskrivingsvedtak, jf. eskl. §§ 19 og 20.

Klagenemnda skal vera sett saman av fem medlemmer (leiar, nestleiar og tre medlemmer). I tillegg skal det veljast tre varamedlemmer.

Klagenemnda fattar vedtaka sine i fellesskap. Usemje vert avgjort ved røysting. Ved likt røystetal har leiaren av klagenemnda dobbelrøyst. Nemnda er vedtaktsfør når minst halvparten av medlemmene er tilstades, jf kommunelova § 33.

Klagenemndleiaren har til oppgåve å planleggja og leia klagehandsaminga, i tillegg til å syta for ei forsvarleg framdrift i sakshandsaminga. Dersom klagenemndleiaren har forfall, tek nestleiar i klagenemnda over oppgåvene til nemndleiaren.

1.3 Kven kan veljast, oppnemning av nye nemndmedlemmer og fråtreiding

Medlemmene av sakkunnig nemnd og klagenemnda vert oppnemnde av kommunestyret som òg vel leiar og nestleiar for kvar nemnd. Dei som er pliktige til å ta imot val til kommunestyret, er valbare og pliktige til å ta imot val til takstnemndene. Dette gjeld ikkje faste medlemmer av formannskapet, jf. eskl. § 21.

Valperioden følgjer kommunevalperioden.

Kommunestyret kan ved behov setja ned fleire sakkunnige nemnder som får ansvar for kvart sitt geografiske område i kommunen. Det skal berre vere éi klagenemnd.

1.4 Ugildskap

Reglane om habilitet i forvaltningslova (fvl.) § 6 gjeld for nemndene.

Ein medlem er ugild til å delta i handsaming av ei sak når medlemmen:

- a) Sjølv er eigar, panthavar eller leigetakar til eigedomen,
- b) Er i slekt eller svogerskap med ein som er nemnt i pkt a) i opp- eller nedstigande line eller sideline så nær som søsken,
- c) Er eller har vore gift, partner eller trulova med, eller er fosterfar eller fostermor eller er eit fosterborn til eigar,
- d) Er verje for person som er nemnt under pkt a),
- e) Er styrar eller medlem av styret for eit selskap, foreining, stifting eller offentleg innretning som er eigar, panthavar eller leigetakar til eigedommen.

Likeeins er ein medlem ugild når andre særeigne tilhøve som er eigna til å svekka tilliten til gildskapen til medlemmen ligg føre.

Nemnda avgjer sjølv om ein medlem er ugild utan at medlemmen deltek.

1.5 Møteplikt

Medlemmene i den sakkunnige nemnda og klagenemnda har plikt til å møta i alle møte, med mindre vedkomande har gyldig forfall.

Ved forfall skal medlemmen så snart som råd varsla eigedomsskattekontoret, som innkallar varamedlemmen. Når ein medlem ikkje møter, har varamedlemmen møteplikt.

2 EIGEDOMSSKATTEKONTORET

2.1 Eigedomsskattekontoret

Eigedomsskattekontoret er lagt til økonomikontoret i kommunen.

2.2 Eigedomsskattekontoret sine oppgåver

Eigedomsskattekontoret skal skriva ut eigedomsskatten på grunnlag av den sakkunnige nemnda sine takstar og kommunestyret sine vedtekne satsar.

Eigedomsskattekontoret skal vidare fungera som sekretariat for sakkunnig nemnd og klagenemnd. Kontoret skal leggja til rette for arbeidet til sakkunnig nemnd ved å syta for alt administrativt og kontormessig arbeid for nemnda.

2.3 Deltaking på møte i sakkunnig nemnd

Eigedomsskattekontoret skal så langt det er ynskjeleg delta på nemndmøta for å leggja til rette for og støtta nemndene i arbeidet deira. Representanten for eigedomsskattekontoret har ikkje røysterett på møta, skal ikkje delta i sjølve takseringsarbeidet og kan ikkje instruera nemnda.

2.4 Førebuing av takseringsarbeidet

Eigedomsskattekontoret utarbeider lister over eigedommane i kommunen. Det bør lagast ei eiga liste over næring. Det skal òg lagast ei liste over eigedommar som er fritekne etter eskl §§ 5 og 7. Rådmannen bestemmer om eigedommar som er fritekne etter § 7 skal takserast.

2.5 Innhenting av opplysningar frå skattytar og/eller brukarar av eigedomen

Eigedomsskattekontoret førebur takseringa ved å skaffe tilgjengeleg informasjon om kvar einskild eigedom. Eigedomsskattekontoret kan påleggje eigaren (skattytaren) å utlevere opplysningar som har noko å seia for taksten, og både eigar (skatteytar) og brukar av eigedommen har plikt til å gje opplysningar som er nødvendige for utskriving av eigedomsskatten, jf. eskl. § 31.

Eigedomsskattekontoret kan setja frist for å gje opplysningar, jf. eskl. § 31 (3). Fristen skal ikkje vera kortare enn fire veker. Eigedomsskattekontoret kan samstundes varsla om at brot på opplysningsplikta gjev grunnlag for ei forseinkingssavgift, som vert sett på grunnlag av skattegrunnlaget for eigedommen i tråd med reglane i eskl. § 31 (4).

Kommunestyret kan gjera vedtak om at skatteetatens formuesgrunnlag for bustader skal brukast ved utskriving. Formuesgrunnlaget må då nyttast som det kjem frå Skatteetaten jf reglane i eigedomsskattelova § 8 c-1. Bustadar utan formuesgrunnlag (inkludert våningshus) får fastsett takst av sakkunnig nemnd på same måte som andre skattepliktige eigedommar.

Eigedomsskattekontoret engasjerer synfaringsmenn i samråd med sakkunnig nemnd. Synfaringsmenn deltek ikkje i sjølve takseringa og har ingen røysterett. Det gjeld dei same reglane for habilitet som for medlemmene i nemndene.

2.6 Engasjement av sakkunnige for sakkunnig nemnd og klagenemnd

Når ein finn det nødvendig, kan nemnda be eigedomsskattekontoret tilkalla sakkunnig hjelp til å gje rettleiande takstar og rettleiande fråsegner om særskilte tekniske eller juridiske spørsmål.

Ved taksering av næringsverksemdar bør det engasjerast sakkunnig taksator med særskilt kompetanse på det som skal takserast.

Dei sakkunnige deltek ikkje i sjølve takseringa og har ingen røysterett. Det gjeld dei same reglane for habilitet som for medlemmene i nemndene.

3 TAKSERINGSARBEIDET

3.1 Leiaren i sakkunnig nemnd sine oppgåver

Det høyrer til nemndleiaren sine oppgåver, i samarbeid med eigedomsskattekontoret, å planleggja, leia arbeidet og avgjera når det skal haldast takst.

Eigedomsskattekontoret kallar inn til møte i samråd med nemndleiar. Leiaren av eigedomsskattekontoret vert kalla inn til alle møta i takstnemndene. Nemnda er vedtaksfør jamvel om representanten for eigedomsskattekontoret ikkje er til stades.

Nemnda vert kalla inn til så mange møte som er nødvendig for å gjennomføre takseringa.

3.2 Informasjon til dei andre nemndmedlemmene

På det første møtet for nyutnemnd nemnd eller klagenemnd informerer nemndleiar og eigedomsskattekontoret om oppgåvene til nemnda, relevante lovreglar og kommunen sine skattetakstvedtekter. Til det første møtet vert også alle varamedlemmene kalla inn.

3.3 Møteprotokoll frå møte i nemndene

Det skal førast protokoll frå alle møta i sakkunnig nemnd. Takstprotokollen bør underskrivast av nemndmedlemmene ved slutten av kvart møte.

I protokollen skal alle vedtak førast inn; kvar einskild eigedom som vert taksert, kva som inngår i taksten, kva for verdsetjingsprinsipp som er nytta, kva taksten er og korleis ein har kome fram til verdien av eigdommen.

3.4 Generelle prinsipp for takseringsarbeidet

Sakkunnig nemnd skal verdsetja dei skattepliktige eigedommane etter reglane i eskl. § 8A-2, slik dei er tolka i rettspraksis.

Nemndene fastset taksten etter skjønn og kan ikkje instruerast av eigedomsskattekontoret, kommunestyret eller formannskapet i kommunen.

Verdsetjinga skal skje med utgangspunkt i det generelle prinsippet om likehandsaming som gjeld for eigedomsskatt. Sakkunnig nemnd skal utøva sitt skjønn etter beste evne. Alle eigedomar som ikkje er unnatekne frå eigedomsskatteplikt skal verdsetjast, og like tilfelle skal handsamast likt. Nemnda kan ikkje gjera andre frådrag eller reduksjonar i taksten enn det som er heimla i lova.

Alle takstar skal avrundast til næraste heile 1000 kroner.

Dersom det er ulik eigar for grunn og bygningar på ein fast eigedom, skal grunnen og bygningane normalt takserast kvar for seg.

Kommunestyret kan gjera vedtak om at skatteetatens formuesgrunnlag for bustader skal brukast ved utskriving. Formuesgrunnlaget må då nyttast som det kjem frå Skatteetaten jf reglane i eskl § 8 c-1. Bustadar utan formuesgrunnlag (inkluder våningshus) får fastsett takst av sakkunnig nemnd på same måte som andre skattepliktige eigedomar.

3.5 Vedtak av retningsliner og sjablongar, verdsetjingsprinsipp

Før ein tek til med den alminnelege takseringa, drøfter nemnda eller nemndene i fellesskap alminnelege retningsliner for takseringa for å sikra mest mogeleg einsarta vurderingar. Ved behov kan prøvetaksering finna stad.

Sakkunnig nemnd kan gjera vedtak om sjablongar til bruk i takseringa. Sjablongane er eit hjelpemiddel for å koma fram til takstverdien av eigdommen og skal ta høgde for at tilstanden til eigdommen (innretninga), brukseigenskap og lokalisering/lægje kan verka inn på verdien, jf. esctl. § 8A-2 (1).

Den sakkunnige nemnda er i samarbeid med eigedomsskattekontoret ansvarleg for å gje synfaringsmennene informasjon og rettleiing om praktisering av nemnda sine retningsliner ved taksering. Det er viktig å syta for einsarta praksis.

Nemnda skal utarbeida rammer og retningslinjer for taksering som skal vera eit arbeidsdokument undervegs i takseringsarbeidet og som skal vedtakast endeleg når takseringsarbeidet er avslutta.

For bustadar med formuesgrunnlag skal formuesgrunnlaget nyttast ved utskriving når dette er bestemt av kommunestyret.

3.6 Synfaring

Eigedommar, med unntak av bustad med formuesgrunnlag når dette er bestemt, skal synfarast, med mindre noko anna er avtala med skattyteren. Det følgjer av langvarig praksis at det normalt ikkje er synfaring ved taksering av kraftliner og nettanlegg. Synfaring kan gjerast av synfaringsmenn, takstmenn og/ eller sakkunnig nemnd.

Eigaren (skattytar) skal varslast i god tid om at eigdommen skal takserast og at det vil verta ei synfaring.

Eigedomsskattekontoret står for varslinga. Varsel kan gjevast ved å be skatteytar gje eller stadfesta opplysningar om eigdommen innan 4 veker, jfr eskl §31 (1), sjå og pkt. 2.5. Eigedomsskattekontoret kan setja ein frist for eigar og brukar si medverknad til at synfaring kan la seg gjennomføra, jf. eskl. § 31 (3).

I einskilde tilfelle vil det vera eit krav om at eigar er tilstades og medverkar under synfaring jfr eskl § 31 (2).

Ved brot på plikta kan eigedomsskattekontoret påleggja eigaren (skattyteren) ei forseinkingssavgift, jf. eskl. § 31 (4). Avgifta vert avgjort på grunnlag av skattegrunnlaget for eigdommen. Avgift skal ikkje påleggjast når fristen er gått ut på grunn av sjukdom, alderdom, eller annan orsakingsgrunn.

3.7 Fotografering

Eigedomsskattekontoret, sakkunnig taksator, sakkunnig nemnd, klagenemnd og synfaringsmenn har rett til å ta fotografi av eigdommen til bruk for takseringa.

3.8 Fastsetjing av takst

I samband med takseringa skal sakkunnig nemnd blant anna ta stilling til:

- kva for eigedommar som er skattepliktige innanfor det verkeområdet kommunestyret har definert, jf. eskl. § 3.
- grensesnittet mellom kraftanlegg og overføringsanlegg, jf. sktl. § 18-1 (2) a.
- kva for eigedommar som er unnatekne frå eigedomsskatt, jf. eskl. § 5, og kva for eigedommar som er fritakne, jf. eskl. § 7.
- kva for eigedommar som er næring, jf. eskl. § 4 andre ledd.

Ved taksering av næring bør takstforslaget innehalde dei opplysningar som er naudsynt for at den sakkunnige nemnda skal kunne ta stilling til taksten, i tillegg skal takseringsmetoden vere forklart jf, eskl. §8 A-2

Den sakkunnige nemnda fastset takstane i møte på bakgrunn av dei forslaga som er utarbeidd av synfaringsmenn og takstmenn. Synfaringsmenn / takstmenn skal ikkje delta i den sakkunnige nemnda si fastsetting av takst, men kan møta i nemnda for å presentera sine forslag til takst.

Det skal gjevast ei kort grunngjeving for taksten. Grunngjevinga kan ikkje vera kortare enn at det blir mogeleg for skatteytar å forstå korleis taksten er fastsett. Grunngjevinga skal innehalda prinsippa for verdsetjing, samt kva kriterium og grunnlag som er lagt til grunn for den einskilde eigedom. Grunngjevinga kan gjevast på eit skjema som viser kva faktiske opplysningar om eigedommen og kva sjablongverdiar som er brukt.

3.9 Teieplikt

Medlemmene av sakkunnig nemnd og klagenemnd har plikt til å teia om informasjon dei får tilgang til gjennom verva sine, jf. eskl. § 29, jf. likningsloven § 3-13.

Medlemmene av nemndene skal skriva under på lovnad om teieplikt når dei byrjar i vervet.

4 OMTAKSERING, SÆRSKILD TAKSERING OG KONTORJUSTERING

4.1 Krav om omtaksering og særskild taksering

I perioden mellom dei alminnelege takseringar kan omtaksering/ særskild taksering av einskilde eigedommar gjerast etter dei retningslinene og vilkåra som går fram av eskl. § 8A-3, femte og sjette ledd. Dette vil ikkje gjelda bustadeigedommar som årleg får ny takst basert på skatteetatens sitt formuesgrunnlag.

Frist for å begjæra omtaksering etter sjette ledd er 1.november året før skatteåret.

Kommunen dekkjer kostnadene ved takseringa når det er kommunestyret som har gjort vedtak om omtaksering eller når formannskapet har bedt om særskild taksering. Skatteytar må dekkja kostnadane ved taksering når dette vert gjennomført etter krav frå skatteytar.

Den sakkunnige nemnda tek stilling til om vilkåra for omtaksering/ særskild taksering er oppfylt.

Verdsetting bør skje etter same prinsipp og same prisnivå som ved førre alminnelege taksering.

Skatteytar vert orientert om taksten ved melding om vedtak

4.2 Kontorjustering

Kommunestyret kan i staden for ny alminneleg taksering gjera vedtak om å auka taksten som vart fastsett for eigedommen ved den siste alminnelege takseringa for utskriving av eigedomsskatt. Kommunestyret kan dessutan gjera vedtak om at det skal gjerast eit tilsvarende tillegg for dei eigedommane som er verdsette særskilt før eit tidspunkt fastsett av kommunestyret.

Auken kan skje stegvis over fleire år, men må ikkje vera meir enn 10 prosent av det opphavlege skattegrunnlaget for kvart år etter 10-årsfristen for den siste alminnelege takseringa.

Det er eigedomsskattekontoret som står for og gjennomfører kommunestyret sine vedtak om kontorjustering i samsvar med eskl. § 8A-4.

5 KLAGE PÅ TAKSTEN OG UTSKRIVINGA

5.1 Klage på taksten - Klagefrist og for sein innlevering av klage

Skatteytar kan klaga på taksten og/eller utskrivinga innan seks veker frå det seinaste tidspunktet av den dagen det vart kunngjort at eigedomsskattelisten vart lagt ut, eller den dagen skattesetelen vart sendt ut. Klage må gjerast skriftleg til eigedomsskattekontoret.

Klage over taksten kan seinare setjast fram i samband med den årlege utskrivinga av eigedomsskatten, men berre dersom det ikkje tidlegare er klaga på same grunnlag, jf. eskl. § 19, første ledd tredje setning.

Sakkunnig nemnd/klagenemnd kan handsama ein klage frå skattytaren jamvel om klagefristen er gått ut når vedkommande ikkje kan klandrast for å ha oversete fristen, eller det har særskilt mykje å seie for skattytaren at klagen blir handsama. Tilsvarende kan ein klage frå formannskapet takast til følgje etter klagefristen dersom formannskapet klagar til gunst for skattytaren.

Eigedomsskattekontoret eller sakkunnig nemnd kan gje løyve til utsett klagefrist i einskildtilfelle dersom det vert bede om det og det finst rimelege grunnar for å gje utsett klagefrist.

5.2 Klage på utskriving, vedtak fatta av eigedomsskattekontoret.

Dersom klagen gjeld eit vedtak (utskrivingsvedtak) som er fatta av eigedomsskattekontoret i første instans (for eksempel berekning av skatten, tildeling av botnfrådrag e.l) kan eigedomsskattekontoret handsama saka og oppheva eller endra vedtaket dersom eigedomsskattekontoret finn at klagen er grunnngjeven.

Dersom eigedomsskattekontoret ikkje finn grunn til å gje klagar medhald, vert dokumenta i saka straks sendt over til klagenemnda.

5.3 Klage på takst, vedtak fatta av sakkunnig nemnd

Ved klage over vedtak (takstvedtaket) fatta av den sakkunnige nemnda, vert dokumenta i saka sendt til sakkunnig nemnd som så granskar det som klagen gjev grunn til.

Sakkunnig nemnd kan endra taksten i skatteytars favør dersom nemnda finn klagen grunnngjeven. I motsatt fall vert alle dokumenta i saka straks sendt over til klagenemnda.

5.4 Klagenemnda si handsaming

Klagenemnda reiser samla på synfaring i dei saker der synfaring kan ha betyding for klagesaka. Det er ikkje krav om ny synfaring.

Klagenemnda skal utarbeida ein protokoll med kort grunnngjeving for klagevedtaket. Protokollen skal angje kva faktum og rettsbruk vedtaket byggjer på og kva verdsettingsprinsipp som er brukt ved klage på taksten. I protokollen må det takast stilling til eigaren eller formannskapet sine klagegrunnar.

Dersom klagenemnda held det nødvendig, kan det hentast inn fråsegner frå sakkunnige.

Klagenemnda kan prøva alle sider av taksten, og kan også endra taksten til skattytar sin ugunst.

Når klagen vert tatt til fylgje, skal utskriving rettast til skatteytars gunst innan 3 år frå utgangen av skatteåret, jf eskl § 17

Retten til å retta utskrivinga til ugunst for skatteytar går tapt om retten ikkje er nytta innan 1. mars året etter utskriving. Har feilen samanheng med at eigaren har brote opplysningsplikta eller plikta til å medverke på synfaring, kan utskrivinga rettast innan 3 år frå utgangen av skatteåret.

Taksten kan likevel rettast til ugunst for skatteytar med verknad framover i tid.

Dersom klagen ikkje vert handsama innan ein månad, skal klagaren få eit førebels svar, jf. fvl. § 11 a.

Klagenemnda sine vedtak er endelege og kan ikkje ankast¹. Skattytaren kan be klagenemnda å gjera om eige vedtak. Klagenemnda har i slike tilfelle ingen plikt til å vurdera vedtaket på nytt, men det kan gjerast dersom nemnda finn det rimeleg.

Viss klagenemnda kjem fram til at dei vil avvise ei oppmoding om omgjeriing, bør det presiserast at vedtaket ikkje er eit nytt realitetsvedtak som gir grunnlag for ny søksmålsfrist.

5.5 Klage på formuesgrunnlag på bustader

Når kommunestyret har gjort vedtak om at formuesgrunnlaget skal brukast for skattlegging av bustadhus, skal klage på formuesgrunnlaget sendast til skatteetaten. Eigar har ei utvida klagefrist (klageadgang) det første året eigedomsskatt vert skriven ut etter denne ordninga jf ligningsloven §9-2 nr.4 siste punktum. Når eigar får medhald i klage ved likning, må eigedomsskatten rettast tilsvarande, jfr eskl § 17 fjerde ledd.

6 YMSE AVGJERSLER

6.1 Godtgjersle til sakkunnig nemnd, klagenemnd og sakkunnige

Nemndmedlemmene skal ha same godtgjering som dei folkevalde representantane.

Eigedomsskattekontoret fastset godtgjersla til sakkunnige og synfaringsmenn.

Eigedomsskattekontoret syter for utbetalinga av godtgjersla.

6.2 Frist for utskriving av eigedomsskatt

Eigedomsskatten skal vera utskriven og skattelistene gjort offentlege innan 1. mars i skatteåret.

Ved første gongs utskriving skal den alminnelege takseringa vera avslutta innan utgangen av juni i skatteåret. Første året det vert brukt botnfrådrag er fristen 1. april.

¹ Dette gjeld også dersom klagen vert sett fram i samband med utskrivinga i seinare år, jf. eskl. § 19.

6.3 Eigedomsskatteliste

Eigedomsskattelista skal liggja ute til offentlig gjennomsyn i minst tre veker etter at det er kunngjort at lista er lagd ut, jf. eskl. § 15. I kunngjeringa skal det opplysast om fristen for klage og kven klagen skal sendast til.

Samstundes med at eigedomsskattelista vert lagt ut, vert skattesetelen send til skattytaren.

6.4 Skatteterminar

Eigedomsskatten forfell til betaling etter dei terminane som kommunestyret fastset, men det skal minimum vera 2 terminar.

6.5 Klage eller søksmål på takst eller utskriving har ikkje utsetjande verknad

Eigedomsskatten skal betalast til fastsett tid og med dei beløpa som først er fastsette, sjølv om det er sendt inn klage over utskrivinga eller utskrivingsgrunnlaget, eller dei står til prøving for ein klageinstans eller domstolane, jf. eskl. § 25 (3).