Østre Toten Kommune

Postboks 24

2851 Lena

07.08.14

**Klage på eiendomsskatten for 2014 i Østre Toten Kommune**

Undertegnede klager med dette på ilagt eiendomsskatt for eiendommen(e):

Gnr. Bnr.

i Østre Toten kommune.

Klagen er begrunnet i følgende forhold:

1. Verdien på våningshus, kårbolig og andre bolighus på min eiendom er satt vesentlig for høyt i forhold til den andel disse utgjør av konsesjonsverdien /markedsverdien på hele min landbrukseiendom som sådan, inkludert husene. Dette er direkte i strid med Finansdepartementets uttalelse av 10.03.06 som presiserer at det for konsesjonspliktige landbrukseiendommer skal tas hensyn til at eiendommen er belagt med konsesjonsplikt og odel, og at det ved verdsettingen skal tas hensyn til hva min eiendom kan omsettes for som jordbrukseiendom, underlagt landbruksmyndighetenes prisbegrensning i denne sammenheng. Uttalelsen er medtatt i Ot.prp. 77 (2005-2006) i forbindelse med at landbruksfritaket ble gjort obligatorisk gjennom endring av Eiendomsskatteloven § 5 h), og er etter mitt syn en grunnleggende premiss for Stortingets behandling av lovendringen og derved forståelse av loven.
2. Det obligatoriske fritaket for landbruksdelen som Stortinget har vedtatt, blir gjennom kommunens praksis underminert og gjort delvis fiktivt, ved at boligdelen(e) på mitt gårdsbruk er presset så høyt opp at fritaket for landbruksdelen i realiteten har blitt betydelig redusert. Ved at verdien på bolighusene presse så vidt høyt opp av kommunen fremstår landbruksdelen med en relativt beskjeden verdi i forhold til det som er realiteten. Den høye verdsettingen av bolighusene medfører altså at store deler av eiendomsskatten overføres på landbruksdelen. Dette er direkte i strid med lovgivers intensjon, jf. eiendomsskatteloven § 5 bokstav h), jf over. Denne ”verdioverføringen” er i seg selv uavhengig av odel- og konsesjonsmessige forhold. Når Stortinget i lovs form vedtar et fritak fra eiendomsskatt på driftsdelen av en landbrukseiendom er det meningen at denne delen virkelig skal være fritatt, og ikke medtas i verdsettelsesgrunnlaget ad bakveier.
3. Eiendomsskatteloven legger opp til et grovkornet system med i stor grad bruk av sjablonger. Dersom kommunene velger å benytte sjablong på landbrukseiendommer for å reflektere verdiforholdet mellom bolighusene og driftsdelen, bør denne minimum redusere verdsettingsgrunnlaget for bolighusene med 40 % for å komme mer i pakt med de virkelige forhold. Jeg mener på denne bakgrunn at en faktor på 0,6 da bør benyttes. Dersom kommunen ønsker å foreta en individuell fordeling av verdien mellom boligdel og driftsdel for min eiendom har jeg ingen motforestillinger mot dette, men ber da om befaring og/eller anledning til å få fremlegge eget takstgrunnlag for dette.
4. Undertegnede mener også at likhetsprinsippet i denne saken er brutt av kommunen da skattyterne ikke behandles likt når det gjelder fastsetting av eiendomsskattegrunnlaget i forhold til reell markedsverdi på bolighus. Bolighus(ene) på min gård kan ikke omsettes eller pantsettes separat, de har et langt større vedlikeholdsbehov og langt høyere driftskostnader enn en vanlig villa, og inneholder til dels umoderne og upraktiske løsninger fra en fordums tid. Kommunen legger også til grunn at det ikke i seg selv skal foretas noen verdireduksjon på bakgrunn av husets alder. Jeg mener at dette er forhold som må hensyntas ved verdsettingen, og at det blir feil å foreta en direkte sammenligning med en frittstående moderne villa.
5. Faktafeil/individuelle forhold (fyll inn)

På bakgrunn av kort tid til å sette seg inn i vedtaket tas det forbehold om å kunne komme med ytterligere opplysninger når det gjelder konkrete forhold og feil i faktum vedrørende min(e) eiendom(mer). Det tas forbehold om å kunne komme med ytterligere opplysninger når det gjelder konkrete forhold og feil i faktum vedrørende min eiendom. Det er svært uklart hva som ligger til grunn for "Vurderingsfaktor Indre" og "Vurderingsfaktor Ytre" og jeg ber derfor om å få tilsendt det fullstendige grunnlaget for vurderingene dersom slikt finnes

.

Med vennlig hilsen