X Kommune

Eiendomsskattekontoret

 X. august 2017

**Klage på eiendomsskatten for 2017**

Undertegnede vil med dette klage på ilagt eiendomsskatt for eiendommen gnr. XX bnr. Y i X kommune.

Eiendommen gnr XX bnr Y er en landbrukseiendom som driver med (melk-, kjøtt-, gress- og korn)produksjon. Eiendommen har et fulldyrket areal på (antall) da.

På eiendommen ligger det (antall) beboelseshus, hvor min familie disponerer det ene huset. Det andre huset er underlagt kår/føderåd og borett for mine foreldre.

Klagen er begrunnet i følgende forhold:

Jeg mener X kommune ikke har anledning til å foreta en separat verdsettelse av beboelseshusene uten å se hen til gårdens samlede verdi. Gårdens samlede verdi vil utgjøre ca 25-30 % av det takstgrunnlaget som er lagt til grunn for beregningen av eiendomsskatten. Da jeg overtok gården fra mine foreldre i (årstall) var gården samlet verdsatt til (verdi) mill kr.

Her må kommunen foreta en ny verdivurdering, hvor landbrukseiendommens samlede verdi må representere taket på verdifastsettelsen.

Videre vil jeg anføre at verdien på våningshuset (og eventuelt andre boliger) på min eiendom er satt vesentlig for høyt i forhold til den andel disse utgjør av konsesjons­-/markedsverdien på hele min landbrukseiendom som sådan, inkludert husene. Dette er direkte i strid med Finansdepartementets uttalelse i brev av 10. mars 2006 som presiserer at det for konsesjonspliktige landbrukseiendommer skal tas hensyn til at eiendommen er belagt med konsesjonsplikt og odel.

I tillegg at det ved verdsettingen skal tas hensyn til hva min eiendom kan omsettes for som jordbrukseiendom, underlagt landbruks­myndig­hetenes prisbegrensning i denne sammenheng. Finans­departementets uttalelse er tatt med i Ot.prp. 77 (2005-2006) i forbindelse med at landbruksfritaket ble gjort obligatorisk gjennom endring av eiendomsskatteloven § 5 bokstav h), og er etter mitt syn en grunnleggende premiss for Stortingets behandling av lovendringen og derved forståelse av loven.

Det obligatoriske fritaket for landbruksdelen som Stortinget har vedtatt, blir gjennom X kommunes praksis underminert og gjort delvis fiktivt, ved at bolig­ene på mitt gårdsbruk er presset så høyt opp i verdi at fritaket for landbruksdelen i realiteten har blitt betydelig redusert. Ved at verdien på bolighusene er satt så 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 via bakveier.

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 kommunen redusere verdsettings­grunnlaget for bolighusene for å komme mer i pakt med de virkelige forhold. 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.

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.

Når det gjelder omsetningsverdien som det vises til i eiendomsskatteloven § 8, vil jeg påpeke at bolighusene på gården min har lav omsetningsverdi/markedsverdi. Dette skyldes at for det første at boligene ligger på en landbrukseiendom hvor det er både ***odel og konsesjon*** på eiendommen. Videre kan bolighusene på min gård ***ikke omsettes fritt på grunn av fradelingsforbudet.*** Bolighusene kan heller ***ikke pantsettes separat.*** (Her kan det gis en beskrivelse av huset/husene. F eks at de er mer enn 100 år gammeltog har et langt større vedlikeholdsbehov og langt høyere driftskostnader enn en vanlig villa. Jeg kan ikke se at kommunen har foretatt noen verdireduksjon på bakgrunn av husets alder).

Jeg mener at disse «verdireduserende elementene» som nevnt ovenfor er forhold som må tas hensyn til ved verdsettingen, og at det blir feil å foreta en direkte sammenligning med en frittstående moderne villa.

\* \* \*

Konklusjon; Jeg ber om at eiendomsskatteklagenemnda reduserer verdien av både mitt våningshus p.g.a de forhold som nevnt ovenfor. I tillegg til dette kan jeg ikke benytte det andre bolighuset fordi de er benyttet til kår/føderåd.

Bolighusene må verdsettes som deler av gårdens samlede verdi, og ikke som separate objekter. Bolighusene har liten eller ingen omsetningsverdi med mindre de omsettes sammen med gården som sådan. Dette begrunnes i klart påviselige verdi­reduserende elementer som odel, konsesjon og fradelingsforbudet som husene mine er underlagt.

Med vennlig hilsen