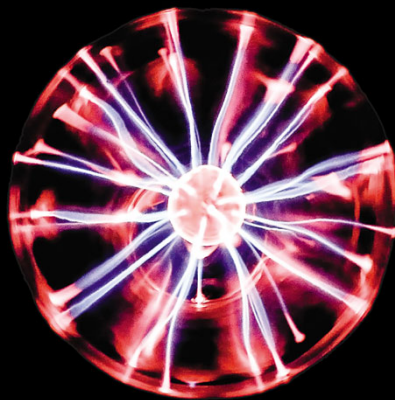


Deloitte.



KS Eiendomsskatteforum – 28. mars 2023
Eiendomsskatteforvaltning fra skattyters perspektiv

Advokatene Fredrik Falbach og Simen R. Moen

1

Innledning

Agenda for innlegget

- Formål
- Hvem er vi?
- Hvem er skattyterne?
- Forvaltningsrettslige utgangspunkter
- Viktige innspill og erfaringer:
 - Før taksering
 - I takseringsprosessen
 - I klageprosessen
- Oppsummering

2

Innledning

Helt overordnet



3

3

Formål

Hva skal dere sitte igjen med i dag?

© 2023 Deloitte Advokatfirma AS

4

4

Formål

Hva skal dere sitte igjen med i dag

1. Hvordan eiendomsskatt og taksering oppleves av skattyter
2. Hva som skal til for å sørge for en bedre alminnelig taksering og utskriving
3. Hva som skal til for å sikre færre og bedre klageprosesser

5

Hvem er vi?

6

Hvem er vi?
Forretningsadvokater...

Fredrik Falbach – Advokat/Partner



Tlf.: +47 975 92 531
ffalbach@deloitte.no

Simen Reinem Moen – Advokat/Senior Manager



Tlf.: +47 995 24 435
smoen@deloitte.no

Hvem er vi?
og mennesker!

Fredrik Falbach – Advokat/Partner



Tlf.: +47 975 92 531
ffalbach@deloitte.no

Simen Reinem Moen – Advokat/Senior Manager



Tlf.: +47 995 24 435
smoen@deloitte.no

Hvem er skattyterne?

© 2023 Deloitte Advokatfirma AS

9

9

Hvem er skattyterne?

Fellestrekk for hvem vi bistår

- Private eiere av næringsseiendom
 - Store bidragsyttere mht. arbeidsplasser og skatteinntekter
- Ønsker å betale eiendomsskatt og ta samfunnsansvar
- Har stor respekt for kommune og kommunens oppgaver
- Ønsker en konstruktiv dialog med kommunen i alle saker
 - inkludert eiendomsskatt
- Kan lite eller ingenting om eiendomsskatt...



© 2023 Deloitte Advokatfirma AS

10

10

Forvaltningsrettslig utgangspunkter

11

Forvaltningsrettslige utgangspunkter

Hvem gjør hva i saker om eiendomsskatt?

- Kommunen har ansvar for sakens opplysning, jf. fvl. § 17
 - men; skattyter kan pålegges å bidra, jf. esktl. § 31
- Kommunen har ansvar for korrekt rettsanvendelse, jf. esktl. § 8 A-3
- Dette gjelder også i klageprosessen
- Det mest sannsynlige faktum skal legges til grunn

12

Før taksering

© 2023 Deloitte Advokatfirma AS

13

13

Før taksering

Hva opplever skattyter som viktig?



© 2023 Deloitte Advokatfirma AS

14

14

Før taksering

Rammer og retningslinjer

1. Juridiske og politiske rammer

Kommunestyret har med hjemmel i Eiendomsskattelova § 8 A-3 vedtatt å gjennomføre en ny allmenn taksering for alle eiendommer i hele kommunen med virkning fra 01. januar 2018.

Taksten skal, slik det går fram av Eiendomsskattelova § 8A-2 avspeile markedsverdi. Kommunestyret har utpekt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet.

Det er sakkyndig nemnd som gjør endelig vedtak av Rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen. Klagenemnda vil så langt det er mulig bli tatt med på arbeidet med retningslinjene for den alminnelige takseringen.

I tillegg blir også andre relevante lover og rettskilder benyttet som direkte eller indirekte f. innvirkning på takseringsarbeidet. Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sa nemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i Øyer kommune. Det er et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet si rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2018 – og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering om 10 år

2. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen

2.1. Hovedretningslinjer

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig nemnd i Øyer kommune ber derfor om at en legger fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Akseptér grovkornethet**. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Vær varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Kalibrer medarbeiderne**. For at alle i prosjektet skal være samstemte mht vurderinger, ber sakkyndig nemnd om at administrasjonen sørger for fortløpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger deltar.

15

Før taksering

Særlig om verdsettelsesmetodikk/nivå

- Undersøk det lokale markedet og lokal omsetningsverdi
 - Snakk med en «kjentmann» (ofte ikke taksator) og lag dokumentasjon som kan følge prosessen. (Og fremlegges senere)
- Gjør en grundig jobb med grunnlaget for takstnivå/sjablonger/leie
 - Prøvetaksering nødvendig?
- Kommuneøkonomien skal ikke påvirke takstnivået, som f.eks. størrelsen på sjablonger mv.

16

Før taksering

Erfaringer fra våre klienter

- Verdinivået ved takseringen er høyere enn omsetningsverdien
- Sjablonger er fastsatt uten undersøkelse av markedet og/eller type eiendommer
- Hensynet til likebehandling er ikke ivaretatt

17

Takseringsprosessen

18

Takseringsprosessen

Kommunikasjon

- Vær tidlig ute med kommunikasjon til skattyter
- Oppfordre til en aktiv dialog mellom skattyter og taksator/kommune
- Vær tydelig på hvilken informasjon skattyter skal bidra med
 - ikke be om for mye
 - og se på det som kommer



19

Takseringsprosessen

Kommunikasjon

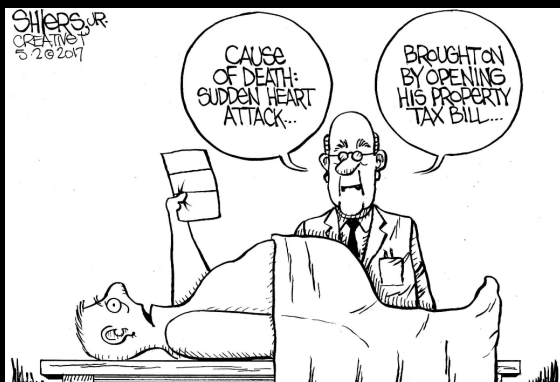
- Svar på eventuelle spørsmål underveis
- Les det som kommer fra skattyter før taksten vedtas
 - Legg til rette for at de som ønsker kan delta på befaring
- Send helst takstene til gjennomsyn før de vedtas
 - Unngår mange feil og unødvendige klageprosesser
 - Gir inntrykk av at man blir hørt
 - Minimum; send ut takstene sammen med skatteseddel



20

Takseringprosessen

Litt erfaringer fra våre klienter



- Opplever at de ikke blir hørt
- Opplever at de ikke blir trodd
- Opplever at takstene ikke hensyntar lokale forhold
- Opplever at takstene ikke hensyntar individuelle forhold

© 2023 Deloitte Advokatfirma AS

21

21

Klageprosessen

© 2023 Deloitte Advokatfirma AS

22

22

Om klageprosessen

- Skattyter mottar skatteseddel og vurderer klage

- Den innledende fasen kan ha stor betydning for videre håndtering – både fra kommunens og skattyters ståsted
- Eiendomsskattetaksten som skattyter mottar viser ikke alltid hvordan kommunen har kommet frem til eiendommens omsetningsverdi
- Det oppstår et behov for innsyn i underlagsdokumentasjon



23

Om klageprosessen

- Skattyter mottar skatteseddel og vurderer klage

- Orientering om forventet saksbehandlingstid – bedre å bli orientert om at saksbehandlingstiden er lang, enn at det går måneder før skattyter hører noe fra forvaltningen
- Har tiden stoppet?



24

Om klageprosessen

- Kommunes behandling av klagen

Frister

- Frister som kommer brått og uventet
- Kommunen bør være opptatt av kontradiksjon og at det faktisk legges til rette for kontradiksjon
- Preklusive frister uten formål = Unødvendig og lite tillitsskapende
- God kommunikasjon og tilrettelegging for en rasjonell klagebehandling

25

Om klageprosessen

- Kommunes behandling av klagen

Befaring og nemndas rolle

- Nemndas befaring ifm klagesak oppleves som viktig for skattyter. Det er imidlertid stor variasjon i hvordan befaringer gjennomføres og håndteres
- Nemnda må tilstrebe å foreta selvstendige vurderinger
- Stille forberedt på befaringer
 - Vise interesse for skattyters eiendom og det skattyter søker å formidle
- Nemnda bør legge opp til en dialog med skattyter
- Ta skattyters innspill alvorlig

26

Oppsummering

Hva bør dere huske?

Før takseringsprosessen

- Være bevisst på hva som står i retningslinjene
- Gjør grundige undersøkelser av markedet som grunnlag for sjablonger
- Legg opp til forsiktighet i takseringsprosessen (benefit of the doubt)

Takseringsprosessen

- Vær tidlig ute og sørg for god kommunikasjon
- Vær tydelig på hva skattyter skal bidra med og hvordan
- Les innspill fra skattyter og send taksten til gjennomsyn før den vedtas

Klageprosessen

- Legg til rette for kontradisjon og god kommunikasjon med skattyter
- Viktig at nemnda er selvstendig i sine vurderinger
- Lytt til skattyter og ta skattyters innspill på alvor

og viktigst av alt; husk at vi alle er mennesker!

© 2023 Deloitte Advokatfirma AS

27

27

Deloitte.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Deloitte is a leading global provider of audit and assurance, consulting, financial advisory, risk advisory, tax and related services. Our global network of member firms and related entities in more than 150 countries and territories (collectively, the "Deloitte organization") serves four out of five Fortune Global 500® companies. Learn how Deloitte's approximately 415,000 people make an impact that matters at www.deloitte.no.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms or their related entities (collectively, the "Deloitte organization") is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser.

No representations, warranties or undertakings (express or implied) are given as to the accuracy or completeness of the information in this communication, and none of DTTL, its member firms, related entities, employees or agents shall be liable or responsible for any loss or damage whatsoever arising directly or indirectly in connection with any person relying on this communication. DTTL and each of its member firms, and their related entities, are legally separate and independent entities.

© 2023 Deloitte Advokatfirma AS

28