



Kjølen hotell - klage på eiendomsskatt 2019-2020

Utvalg

Utvalgssaksnr. Møtedato

Sakkyndig nemnd

Vedlegg:

- 1 Klage på takstgrunnlag - gbnr. 17/118
- 2 Oversendelse
- 3 BILAG 1 plan kjeller Kjølen Hotell
- 4 BILAG 2 plan 1. etasje Kjølen Hotell
- 5 BILAG 3 plan 2. etasje Kjølen Hotell
- 6 BILAG 4 FDV kostnader
- 7 BILAG A 17_118_0_0 original
- 8 BILAG B LCC_med_energieksempel FDV kostnader
- 9 Klage på takstgrunnlag - gbnr. 17/118
- 10 Svar på klage på eiendomsskatt 2019 - gbnr. 17/118
- 11 Kjølen Hotell - klage på eiendomsskatt 2019
- 12 Klage på takstgrunnlag - gnr. 17 bnr. 118
- 13 Melding om vedtak - Klage på takstgrunnlag - gnr. 17 bnr. 118
- 14 Klage på vedtak - eiendomsskatt næringseiendom - gnr. 17 bnr. 118
- 15 Takst eskan
- 16 Skatteseddel 17_118

Andre relevante saksdokumenter:

Rådmannens innstilling:

Saken sendes videre til klagenemnda.

Det utføres ny befaring og vurdering med taksering.

Bakgrunn

Saksbehandleren har hatt jevnlig kontakt med klageren om klagen de sendte inn tidligere. Klagen ble sendt inn og det tok litt tid til å behandle den.

Klageren skriver selv at kjellerarealet ikke er som besiktigeren har notert i Komtek.

Det er avvik på arealer.

Kjellerarealet er videre ikke isolert og klageren synes at leieverdiene generelt sett er høyt i forhold til faktisk utnyttelse.

Klageren anfører at sonefaktor ikke er et element for næring, noe klageren mener er noe vi burde vurdere.

Klageren anfører også at korleksjon for FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) er lavt, tatt i betraktning alderen av bygget og de kostnadene han bruker til dette over tid. Hotellet er av eldre opprinnelse og krever mye vedlikehold påstås det.

Vurdering

Her er det mange elementer som må vurderes:

Arealavvik må sannsynlig oppmåles mer nøyaktig, da dette er vanskelig å vurdere for nemnda rundt et møtebord.

At kjellerarealet ikke er isolert vil naturlig redusere utleiemulighet og må muligens mer sees som kaldt lager. Saksbehandleren er usikker på hva en riktig pris pr m2 vil være i så fall.

Sonefaktor for næring er aldri vurdert og vil etter saksbehandlerens mening også være feil å bruke. En bedrift kan fungere utmerket, selv om det ligger avsides. Vi må vurdere hva bedriftens næringsverdi er, ikke ut fra attraktivitet, men ut fra mulighetene for å generere omsetning pr m2.

FDV kostnader vil være høyere for et eldre bygg, så dette bør vurderes mer og tas til etterretning. Det er vanskelig å anslå et riktig nivå, men i kommunale bygg anbefales ofte et nivå på kr. 250,- pr m2 for nyere bygg. For eldre bygg kan dette bli høyere, avhengig av den generelle tilstanden av objektet.

Økonomiske konsekvenser

Hvis skattegrunnlaget blir endret, vil dette gi kr. 7.000,- endret eiendomsskatt pr million kr.

Administrative konsekvenser

Ingen

Konsekvenser for folkehelsen

Ingen

Konsekvenser for bostedsattraktivitet

Kan ha noe betydning for næringsattraktivitet i grendene.

Konklusjon

Det anbefales at det legges opp til ny befaring og taksering. Saken bør sendes inn til klagenemnd for eiendomsskatt.