

Ár 2007, miðvikudaginn 5. desember, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 6/2007 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 27. apríl 2007 kærir Sigurður Guðmundsson, forstöðumaður eignaumsýslu Kaupþings banka hf., þá ákvörðun sveitarstjórnar Hörgárbyggðar að leggja fasteignaskatt samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga á orlofshús þess í landi Tréstaða í Hörgárbyggð, fastanúmer 226-6613, landnúmer 195592.

Í kærubréfi segir:

„Sigurður Guðmundsson forstöðumaður eignaumsýslu Kaupþings fer þess á leit við yfirfasteignamatsnefnd að hún skeri úr um eftirfarandi ágreiningsmál.

Kaupþing reisti orlofshús í landi Tréstaða (fasteign nr. 226-6613 og landnr. 195592) árin 2003 og 2004.

Sveitarstjórn Hörgárbyggðar leggur á gjöld eins og um atvinnuhúsnæði sé að ræða. Eins og áður er nefnt er þetta orlofshús og engin atvinnustarfsemi fer þar fram.

Til að fá hugsanlega leiðréttingu á þessari álagningu þarf Kaupþing að leita til yfirfasteignamatsnefndar (samkvæmt ráðleggingu Guðmundar Sigvaldasonar sveitarstjóra) til að fá úr þessu skorið.“

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfi, dags. 15. maí 2007, eftir umsögn Hörgárbyggðar um kærana. Umsögn Hörgárbyggðar barst með bréfi dags. 25. maí 2007. Í bréfinu segir:

„Þegar hús eru skráð í fasteignamat, fá þau tiltekna notkunar- og tegundarmerkingar. A.m.k. að því er varðar Hörgárbyggð er sú skráning algerlega óháð yfirstjórn sveitarfélagsins, þar sem skráningin á sér stað hjá embætti byggingarfulltrúa Eyjafjarðarsvæðis, sem starfar mjög sjálfstætt og hefur mörg sveitarfélög undir.

Álagning fasteignaskatts á umrætt hús hefur frá upphafi byggst á þessari skráningu, án þess að um það væri fjallað hjá sveitarfélaginu sjálfu.

Sú notkunar- og/eða tegundarmerking sem er á húsinu virðist falla vel að nýtingu hússins. Ekki verður betur séð en að um sé að ræða hús sem nýtist beint í þágu eiganda síns, sem er lögaðili með gríðarlega umfangsmikla atvinnustarfsemi. Ætla má að húsið sé nýtt fyrir margvíslega starfsemi, sérstaklega í þágu yfirstjórnar fyrirtækisins. Þó að húsið hafi tegundarheitið orlofshús í fasteignaskrá, fellur það, m.a. vegna stærðar sinnar og innra skipulags, engan vegin undir almenna skilgreiningu orlofshúsa í eigu einstaklinga, sem oft eru nefndir sumarbústaðir.

Í Hörgárbyggð eru mörg hús, sem hafa heitin *sumarbústaðir*, *sumarhús* og *orlofshús* í fasteignaskrá. Álagning fasteignaskatts á þau miðast við hvort þar fer fram atvinnustarfsemi eða ekki. Í fyrra tilvikinu fer álagningin skv. c-lið 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga, en ef ekki skv. a-lið sömu greinar.

Það er afdráttarlaust skoðun sveitarstjórnar Hörgárbyggðar að umrætt hús sé hluti af atvinnuhúsnæði eiganda síns og skuli bera fasteignaskatt skv. c-lið 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga.“

Umsögn Hörgárbyggðar var send kæranda til kynningar með bréfi, dags. 25. október 2007 og gefinn kostur á að koma að athugasemdum og/eða viðbótargögnum. Athugasemdir kæranda bárust með tölvupósti móttæknum 6. nóvember 2007.

Yfirfasteignamatshólfur fór í vettvangsgöngu að Tréstöðum þann 15. nóvember 2007. Í henni tóku þátt af hálfu Yfirfasteignamatshólfundar Pétur Stefánsson og Steinunn M. Lárusdóttir. Á vettvangi voru af hálfu kæranda Hafsteinn Guðmundsson og Sigurður Guðmundsson. Af hálfu Hörgárbyggðar mætti Guðmundur Sigvaldason, sveitarstjóri.

Lýsing fasteignar

„Umrædd bygging er einlyft hús, steinsteyptur kjarni en timbur útveggir, einangraðir í grind og harðviðarklæddir að utan. Þak er zinkklætt og rennur og niðurföll úr zinki. Gluggar og hurðir eru úr mahogny og álklætt utan. Umhverfis húsið er stór verönd með heitum potti og föstu borði.

Hið innra skiptist húsið í tvær svefnálmur er speglast um miðju hússins, sameiginlega stofu, borðstofu og eldhús.

Í suðurálfmu er hjónaherbergi, svefnherbergi, baðherbergi og gangur. Loft eru klædd merbau viði, merbau parket á gólfum og veggir málaðir. Baðherbergi er með máluðu lofti en flísalagt í hólf og gólf. Þar er vaskur, salerni og sturta og stór spegill. Skápar eru í öllum herbergjum og á gangi.

Norðurálfma er nánast spegilmynd af suðurálfmu en með þvottahúsi að auki.

Stofa er harðviðarklædd í lofti, flísar og harðviður á gólfi en veggir ýmist sjónsteypa eða málaðir gipsveggir. Þar er arinn og mikil innfelld lýsing í lofti.

Borðstofa er sambærileg að frágangi. Þar er innfelldur skápur í vegg með glerhurð og innfelldar hillur og sjónvarpsskot í sjónsteypuvegg.

Eldhús er opið, samtengt borðstofu. Þar eru flísar á gólfi, og eldavélareyja með svartri steinplötu. Skápainnrétting er hvít með svörtu vaskborði. Háfur yfir eldavel er úr ryðfríu stáli og gleri.

Anddyri er með sjónsteypuveggjum, harðviði í lofti og steinflísum á gólfi. Glerskyggni er yfir útidyrum.

Ofnahitun er í húsinu, tengd hitaveitu frá Norðurorku. Vönduð raflögn er í húsinu. Húsið allt er hið vandaðasta, þaulhannað af hálfu höfundar, og viðhald gott.”

Húsið er að sögn fulltrúa kæranda eingöngu notað af forstjórum og framkvæmdastjórum Kaupþings, og þá einkum til helgarferða sumar sem vetur. Húsið er í raun afar lítið notað að sögn kæranda.

Sveitarstjóri gerði ekki athugasemd við þessa frásögn fulltrúa kæranda. Hann staðfesti að húsið væri skráð orlofshús hjá Fasteignamati ríkisins, en hin umdeilda álagning fasteignagjalda væri eðlileg að mati sveitarfélagsins, enda væri húsið liður í atvinnustarfsemi bankans að þess mati.

Aðspurðir staðfestu fundarmenn að engin útleiga ætti sér stað á húsinu og það aflaði ekki sjálfstæðra tekna fyrir eigandann.

Fulltrúar Yfirfasteignamatshólfundar óskuðu eftir að kærandi léti nefndinni þinglýsingarvottorð í té. Þinglýsingarvottorð hefur borist og liggur fyrir við afgreiðslu málsins.

Niðurstaða.

Kærandur gera þá kröfu að fasteign þeirra að Tréstöðum í Hörgárbyggð, fastanúmer 226-6613, skuli skattlögð skv. a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 í stað c-liðar sem ákvörðun Hörgárbyggðar byggir á.

Verulegar tafir hafa orðið við afgreiðslu málsins aðallega vegna dráttar sem varð á skipun nýrrar Yfirfasteignamatsnefndar en umboð eldri nefndar rann út 15. maí 2007.

Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, sbr. lög nr. 140/2005, er fasteignum skipt í þrjá gjaldflokka við álagningu fasteignaskatts. Af fasteignum sem falla undir upptalningu í a-lið ákvæðisins skal skatturinn vera allt að 0,5% af álagningarstofni, samkvæmt b-lið 1,32% og samkvæmt c-lið allt að 1,32%.

Fasteignir sem falla undir a-lið ákvæðisins eru:

„Íbúðir og íbúðarhús ásamt lóðarréttindum, erfðafestulönd í dreifbýli og jarðeignir, útihús og mannvirki á bújörðum, sem tengd eru landbúnaði, öll hlunnindi og sumarbústaðir ásamt lóðarréttindum.”

Fasteignir sem falla undir b-lið ákvæðisins eru:

„Sjúkrastofnanir samkvæmt lögum um heilbrigðisþjónustu, skólar, heimavistir, leikskólar, íþróttahús og bókasöfn.”

Undir c-lið falla allar aðrar fasteignir, svo sem iðnaðar-, skrifstofu- og verslunarhúsnæði, fiskeldismannvirki, veiðihús og mannvirki sem nýtt eru fyrir ferðaþjónustu.

Álitaefni í kærumáli þessu er hvort húsnæði það sem kæran varðar skuli teljast orlofshús í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga eða atvinnuhúsnæði í skilningi c-liðar 3. mgr. 3. gr. Hvorki í lögum nr. 4/1995 né í reglugerð um fasteignaskatt nr. 1160/2005 er að finna skilgreiningu á því hvaða skilyrði skuli vera uppfyllt til þess að húsnæði teljist vera orlofshús í skilningi laganna.

Fasteign sú sem kæran varðar er skráð sem orlofshús með fastanúmeri 226-6613, í skránni Fasteignamats ríkisins. Að mati Yfirfasteignamatsnefndar er nægjanlega staðfest, m.a. með vettvangsgöngu, að um orlofshús er að ræða. Nefndin telur og að orlofshús sé sama og sumarhús samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Nefndin fellst ekki á sjónarmið Hörgárbyggðar að umrætt hús sé hluti af atvinnuhúsnæði Kaupþings banka hf. Samkvæmt því verður fallist á kröfu kæranda að húsnæði í landi Tréstaða teljist vera orlofshús/sumarhús í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Úrskurðarorð

Fasteign Kaupþings banka hf. í landi Tréstaða í Hörgárbyggð, fastanúmer 226-6613, telst orlofshús og skal vera skattlögð samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Steinunn M. Lárusdóttir