

Ár 2004, miðvikudaginn 31. mars var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 11/2003 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 12. mars 2003 kærir Björgvin Björgvinsson f.h. Blikáss ehf. kt. 670602-2810, Reynibergi 1, Hafnarfirði þá ákvörðun Grímsness og Grafningshrepps að leggja fasteignaskatt samkvæmt b-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga á sjö frístundahús í eigu félagsins. Húsin eru að Kjalbraut 8, 8a, 9 og 9a og að Kjarraut 2, 4 og 6. í landi Vaðness í Grímsnesi og Grafningshreppi.

Í kærubréfi kemur fram að í bréfi til sveitarstjórnar Grímsness og Grafningshrepps hafi verið óskað eftir leiðréttingu á fasteignagjöldum frístundahúsa Blikáss ehf. Þessu erindi hafi verið hafnað af sveitarstjórn án rökstuðnings af hennar hálfu. Kröfu sína um leiðréttingu rökstyður kærandi með því að notkun húsanna sé samkvæmt a flokki eins og hún hafi verið alla tíð frá byggingu þeirra og notkun þeirra sé óbreytt. Þá er um rökstuðning vísað til bréfs kæranda 20. febrúar 2003 til sveitarstjórnarinnar.

Í ofanefndu bréfi til sveitarstjórnar segir m.a.:

„Húsin tilheyra A flokk samkvæmt notkun húsanna en ekki B flokk þar sem þau eru ekki nýtt í ferðarþjónustu, heldur eru þau eingöngu leigð til orlofsdvalar félagsmanna stéttarfélaga eins og þau hafa alltaf verið frá því þau voru tekin í notkun.

Ég undirritaður Björgvin Björgvinsson ... var eigandi frístundahúsanna að Kjalbraut 8, 8a, 9a og Kjarraut 2, 4, 6 til ársins 2002 en það ár flutti ég frístundahúsin á einkahlutafélag mitt Blikás ehf. kt. 6705602-2810, Reynibergi 1, 221 Hafnarfirði. Frá því húsin voru tekin í notkun í eigu undirritaðs hafa þau verið í fastri leigu hjá starfsmannafélögum og verða það áfram í eigu Blikás ehf. Starfsmannafélagin sem leigja húsin hafa svo úthlutað húsunum til orlofsdvalar til sinna félagsmanna.“

Þá er í bréfinu gerð stuttlega grein fyrir þeim samningum sem bréfinu fylgdu um leigu húsanna til ýmissa stéttarfélaga að jafnaði til eins árs í senn. Síðan segir:

„Eins og kemur fram hér að ofan og á meðfylgjandi leigusamningum sést að öll frístundahúsin eru leigð hvert um sig til starfsmannafélaga sem síðan úthluta húsunum til orlofsdvalar fyrir sína félagsmenn. Húsin eru eingöngu frístundahús (sumarhús) og falla þannig í A flokk fasteignagjalda eins og þau hafa alltaf gert. Þau falla alls ekki undir B flokk því þau eru ekki leigð til neinnar ferðarþjónustu á neinn hátt. Óska ég því eftir leiðréttingu á fasteignagjöldum frístundahúsanna nú þegar og að þau verði færð í A flokk fasteignagjalda eins og þau hafa alltaf verið hingað til og notkun þeirra segir til um.“

Yfirfasteignamatnefnd óskaði með bréfi dags. 20. mars 2003 eftir umsögn Grímsness og Grafningshrepps um framangreinda kæru. Umsögn af hálfu sveitarstjórnarinnar barst með bréfi dags. 4. apríl 2003. Í bréfinu segir:

„Fyrirtækið Blikás ehf. leigir frístundahús til leigutaka/leigukaupa. Blikás ehf. er því leigusali sjö frístundahúsa til leigutaka í þessu tilfelli eru leigutakar stéttarfélög. Hér er fyrirtækið Blikás ehf. með beinan atvinnurekstur á húsnæði til leigu og í þessu tilfelli í ferðarþjónustu. En sbr. b. lið, 3ju gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 segir að leggja skal á “allar aðrar fasteignir ... mannvirki sem nýtt eru fyrir ferðarþjónustu.““

Umsögn Grímsness og Grafningshrepps var send kæranda til kynningar með bréfi dags. 10 apríl 2003 og honum gefinn kostur á að koma að athugasemdum. Frekari athugasemdir bárust ekki.

Niðurstaða.

Kærandi gerir þá kröfu að sjö frístundahús (sumarhús) í eigu hans í Vaðnesslandi skuli skattlögð sem íbúðarhúsnæði skv. a-lið 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 í stað b-liðar sem ákvarðanir Grímsness og Grafningshrepps byggja á.

Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, sbr. lög nr. 144/2000, er fasteignum skipt í tvo gjaldflokka við álagningu fasteignaskatts. Af fasteignum sem falla undir upptalningu í a-lið ákvæðisins skal skatturinn vera allt að ½% af álagningarstofni en samkvæmt b-lið allt að 1,32% af öllum öðrum fasteignum. 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.“

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

Í gildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998 og skipulagsreglugerð nr. 400/1998 er í stað sumarbústaða samkvæmt eldri reglugerðum notað hugtakið frístundahús sem kærandi notar í kærni sinni. Álitafnið í þessu máli er hvort eignir þær sem kærnan varðar skuli teljast sumarbústaðir í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Hvorki í lögum nr. 4/1995 né í reglugerð um fasteignaskatt nr. 945/2000 er að finna skilgreiningu á því hvaða skilyrði skuli vera uppfyllt til þess að um sumarbústað teljist vera að ræða í skilningi laganna.

Með lögum nr. 75/1984 um breytingu á þágildandi lögum um tekjustofna sveitarfélaga var sumarbústaðalóðum ásamt mannvirkjum á þeim bætt aftan við upptalninguna í a-lið en fram til þess tíma féllu sumarbústaðir undir b-lið. Í upphafi var frumvarp til breytingalaganna þannig að gerð var tillaga að nýjum a-lið en samkvæmt honum skyldi eingöngu greiða ¼% fasteignaskatt af fasteignamati sumarbústaðalóða og mannvirkja á þeim, enda væri ekki um að ræða sumarbústaði sem notaðir eru til íbúðar allt árið. Í athugasemdum í greinargerð með frumvarpinu segir:

„Með vaxandi þéttbýlismyndun fer stöðugt vaxandi þörf almennings til útivistar í óspilltri náttúru. Af þeim sökum hafa fjölmargir kaupstaðarbúar komið sér upp sumarbústöðum á undanförunum árum og eyða þar orlofi sínu og helgum yfir sumartímann. Nýting þessara eigna er hins vegar það lítil samanborið við heimili manna að fráleitt er að leggja á þau samsvarandi fasteignagjöld og íbúðarhúsnæði í þéttbýli. Með hliðsjón af því, að notkunartími þessara eigna er vart meiri en 3 mánuðir á ári og í flestum tilvikum styttri, þykir eðlilegt að fasteignagjöld af þessum eignum séu aðeins ¼ af fasteignagjöldum af fasteignum í kaupstöðum.“

Félagsmálanefnd varð síðan sammála um að rétt væri að lækka fasteignaskatt í ½% og flutti nefndin breytingatillögu þess efnis sem var samþykkt.

Samkvæmt 10. gr. jarðalaga nr. 65/1976 er hugtakið sumarbústaður í lögunum skilgreint sem bygging sem reist er til þess að búa í að sumri til og einungis endrum og eins á öðrum tímum árs. Skilgreiningu þessa má telja í samræmi við almenna málvenju.

Hús þau sem kærán varðar eru skráð sem sumarbústaðir í Landskrá fasteigna. Þau eru reist á skipulögðu sumarbústaðasvæði í landi Vaðness. Kærandi er eigandi húsanna en leigir þau til stéttarféлага sem síðan leigja þau til félagsmanna sinna til tímabundinnar dvalar. Með hliðsjón af þeirri notkun húsanna og því sem að framan hefur verið rakið telur Yfirfasteignamatsnefnd að um sé að ræða sumarbústaði í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Eins og leigu kæranda á húsunum til stéttarfélaganna er háttáð verður eigi talið að húsin séu nýtt til ferðapjónustu.

Með hliðsjón af framanrituðu skulu fasteignir þær sem kærán varðar skattlagðar samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga.

Úrskurðarorð

Fasteignir kæranda að Kjalbraut 8, 8a, 9 og 9a og að Kjarrbraut 2, 4 og 6 í landi Vaðness í Grímsnesi og Grafningshreppi skulu skattlagðar samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Guðmundur Magnússon