

Ár 1997, miðvikudaginn 22. október, var í málinu nr. 2/1997 kveðinn upp af Yfirfasteignamatsnefnd svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

Með bréfi 19. mars 1997 kæra Ásbjörn Jónsson hdl. og Gunnar Þór Pétursson, lögfræðingur f.h. Hitaveitu Suðurnesja, kt. 680475-0169 ákvarðanir Grindavíkurbæjar um álagningu fasteignaskatts á hluta lóðarinnar Eldvörp í landi Húsatófta í Grindavík (merktur 99993010).

Kröfur kæranda eru aðallega að Hitaveita Suðurnesja sé undanþegin gjaldskyldu fasteignaskatts til sveitarfélaga en til vara að skatturinn skuli verða lagður á skv. a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, um tekjustofna sveitarfélaga, allt að ½% af álagningarstofni, en ekki skv. b-lið 3. mgr. 3. gr. sömu laga.

Um málsástæður og lagarök aðalkröfu segir m.a. í kærubréfi:

“Ríkissjóður á landið Húsatóftir í Grindavík. Skv. samningi, dags. 20. mars 1987, var Hitaveitu Suðurnesja “leigður” hluti úr eignarjörð ríkissjóðs að Húsatóftum í Grindavík. Hitaveitu Suðurnesja var veittur réttur til jarðborana, virkjunar og nýtingar jarðhita, sjó og ferskvatns í hluta úr eignarjörð ríkissjóðs. Í 2. mgr. 4. gr. samningsins segir m.a. svo: “Leigu skal byrja að greiða þegar virkjun er tekin í notkun og upptekt hefur náð 60 kg/sek.” Í 5. mgr. 4. gr. samningsins segir enn fremur: “Leiga fyrir land, sem nauðsynlegt er undir virkjunarmannvirki, önnur en lagnir og borholur skal miða við leiguskiðmála á sambærilegu landi sem í gildi eru hjá Grindavíkurkaupstað hverju sinni.”

Í raun var um að ræða forleigusamning. Um enga nýtingu hefur verið að ræða og, engin nýting er fyrirsjáanleg á næstunni. Því hefur engin leiga verið greidd.

Þar sem um enga nýtingu hefur verið að ræða og engin nýting er fyrirsjáanleg á næstunni þá er ekki hægt að telja Hitaveitu Suðurnesja *notanda* í skilningi 2. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995. Vart þarf að taka fram að Hitaveita Suðurnesja getur ekki talist *ábúandi* á hluta lóðarinnar Eldvarpa, í landi Húsatófta, í skilningi laga nr. 4/1995.”

Ennfremur er á því byggt af hálfu kæranda að af úrskurði FMR frá 6. janúar 1997 um fasteignamat á hluta lóðarinnar Eldvörp í landi Húsatófta megi ætla að í raun sé verið að meta hlunnindi fasteignar en ekki fasteignina sjálfa. Síðan segir:

“Í eldri lögum um tekjustofna sveitarfélaga, sbr. t.d. lögum nr. 73/1980, áður lögum nr. 8/1972 voru ákvæði sem kváðu á um að heimilt væri, auk hins

hefðbundna fasteignaskatts, sbr. það sem nú tíðkast, að leggja skatt á hlunnindi, sem væru í eign utansveitarmanna, sem næmi 4% af virðingarverði hlunnindanna. Skv. nýrri lögum um tekjustofna sveitarfélaga hefur þessi skattlagningarheimild verið afnumin, sbr. lög nr. 91/1989 og nágildandi lög um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995.

Ekki er því lengur hægt að leggja fasteignaskatt á hlunnindi sérstaklega, sbr. það fyrirkomulag, sem áður var en nú hefur verið lagt af.”

Í kærubréfi er varakrafa kæranda studd eftirfarandi rökum:

“Um fasteignamat fer eftir lögum nr. 94/1976, um skráningu og mat fasteign (fml.). Skv. 1. mgr. 2. gr. þeirra laga telst fasteign samkvæmt lögunum vera annað tveggja:

“1. Land, þ.e. hver sá skiki land sem vegna sérgreinds eignar- eða afnotaréttar, hagnýtingar, auðkenna eða landamerkja getur talist sjálfstæð eind.

2. Mannvirki, þ.e. hvert það mannvirki sem gert hefur verið í landi eða á eða verið við það tengt, með hliðsjón af þeim rétti til lands sem mannvirkinu fylgir”.

Jarðhiti og/eða hlunnindi eru ekki fasteign skv. ofangreindi skilgreiningu fml. Í besta falli væri hægt að meta jarðhita og/eða hlunnindi með fasteign.

Með úrskurði Yfirfasteignamatsnefndar nr. 1/1995 var úrskurðað að laxveiðihlunnindi skyldi skattleggja skv. a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, en ekki skv. b-lið 3. mgr. 3. gr. sömu laga. Með vísan til þess úrskurðar verður að telja brot á jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, að leggja skatt á jarðhita skv. b-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, en ekki skv. a-lið 3. mgr. 3. gr. sömu laga, enda er í báðum tilvikum að ræða matsandlög sem metin eru með jörð, án þess þó að vera hluti hennar skv. skilgreiningu fml.”

Með bréfi Yfirfasteignamatsnefndar til Grindavíkurbæjar dags. 12. maí 1997 var óskað umsagnar um framangreinda kæru. Svar barst með bréfi Jónasar Aðalsteinssonar hrl. dags. 31. júlí 1997.

Kröfur Grindavíkurbæjar eru samkvæmt bréfi lögmannsins að aðalkröfu kæranda verið hafnað og staðfest verði að Hitaveita Suðurnesja sé réttur aðili greiðslu fasteignaskatts af fasteigninni Húsatóftir Eldvörp, en til vara að réttur aðili greiðslu fasteignaskatts af þeirri eign sé ríkissjóður jafnframt að varakröfu kæranda verði einnig hafnað og staðfest verði að sá fasteignaskattur sem nú er lagður á eigna þess, 1% sé réttilega lagður á gjaldanda samkvæmt b-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga.

Í bréfi lögmannsins segir ennfremur að samkvæmt samningi kæranda við landeiganda sem sé ríkissjóður byggist réttindi kæranda yfir landinu og

tilheyrandi hlunnindum á leigusamningi hans við utanríkisráðherra fyrir hönd Varnarmálaskrifstofu dagsettum 20. mars 1987. Þá er í bréfinu vitnað til ákvæða leigusamningsins. Síðan segir:

“Af hálfu Grindavíkurbæjar er á því byggt að hitaveita Suðurnesja hafi umrædda fasteign á leigu samkvæmt samningi þessum. Samningurinn er leigusamningur, svo sem sérstaklega er fram tekið í honum um tilgreind jarðarafnot. Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga greiðist fasteignaskattur í þeim tilvikum af réttthafa þeirra gæða sem leigð eru. Sá réttthafi er í lagagreininni nefndur *ábúandi* eða *notandi*.

Í kærnu er að því vikið að um enga nýtingu hafi verið að ræða og engin nýting sé fyrirsjáanleg á næstunni. Engin leiga hafi verið greidd og samningurinn sé því í reynd aðeins “forleigusamningur”. Jafnframt að þar sem um enga nýtingu hafi verið að ræða og engin nýting sé fyrirsjáanleg á næstunni sé ekki hægt að telja Hitaveitu Suðurnesja notanda í skilningi 2. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995.

Varðandi þessar hugleiðingar kæranda skal eftirfarandi fram tekið.

Leigusamningur kæranda við Varnarmálaskrifstofu tók gildi við undirritun hans hinn 20. mars 1987. Samkvæmt samningnum skal kærandi greiða leigusala til eigin afnota 20 mínútuþví af heitu vatni frá gildistöku samningsins til þess tíma er virkjun kynni að vera tekin í notkun sjá 7. gr. 4. gr. samningsins. Samningurinn er um leigu ákveðinna landréttinda en ekki forleigu samkvæmt ótvíræðu orðalagi hans sjálfs um það atriði. Samningurinn útilokar möguleika annarra til nýtingar á þeim réttindum sem hann veitir kæranda á gildistíma samningsins. Fleira mætti tína til sem staðfestir virkni samningsins gagnvart þeim fasteignarréttindum sem hann fjallar um. Það er að sjálfsgöðu algjörlega á valdi kæranda hvort, hvernig og hvenær hann nýtir landréttindi þau sem hann hefur á leigu.

Hið tilvitnaða lagaákvæði 2. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995 fjallar um leigujarðir og samningsbundin jarðarafnot. Ljóst er að algengast form leigu jarðarafnota er ábúðarsamningar og þá er ábúandi talinn sá sem býr á jörðinni. Ábúandi getur þó átt þá jörð sem hann býr á en í því tilviki að ábúandi eigi ekki þá jörð sem hann býr á, merkir hugtakið ábúð það að búa á leigujörð. Hin tilvitnuðu orð, *ábúandi* eða *notandi* í 2. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga verða því ekki skilin á annan hátt en þann að þau vísi til þess aðila sem hefur hin tilteknu jarðarafnot á leigu eða geti hagnýtt sér þau samkvæmt tilteknum samningi.”

Þá segir í bréfi lögmanns Grindavíkurbæjar um varakröfu kæranda:

“Varðandi þá kröfu Hitaveitu Suðurnesja að skatturinn skuli lagður á samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga skal á það bent að skilyrði þeirrar lagagreinar til þess að unnt sé að vera við þeirri kröfu kæranda eru ekki fyrir hendi í þessu máli en hann hljóðar svo: “Íbúðir og íbúðarhús ásamt lóðarréttindum, erfðafestulönd og jarðeignir *sem ekki eru nytjaðar til annars en landbúnaðar*, útihús og mannvirki á bújörðum, sem tengd eru landbúnaði, og sumarbústaðir ásamt lóðarréttindum”.

Vegna tilvitnunar kæranda í úrskurð Yfirfasteignamatsnefndar í matsmálinu nr. 1/1995 skal það fram tekið að málsatvik í þessu máli eiga nákvæmlega ekkert sameiginlegt með málsástæðum í því máli. Sá úrskurður er á engan hátt fordæmisgefandi í þessu máli nema ef vera skyldi til staðfestingar á því að ekki bæri að taka kröfu kæranda í þessu matsmáli til greina. Af hálfu umbjóðanda míns er því einnig vísað til þessa úrskurðar því til staðfestingar.”

Forsendur og niðurstaða:

Ágreiningur í máli þessu varðar skyldu kæranda til að greiða fasteignaskatt af hluta lóðarinnar Eldvörp í landi Húsatófta í Grindavík, númer eignar 99993010. Aðalkrafa kæranda er að hann sé undanþeginn þeirri skyldu.

Með samningi dags. 20. mars 1987 leigði utanríkisráðaherra fyrir hönd Varnarmálaskrifstofu utanríkisráðuneytisins Hitaveitu Suðurnesja hluta úr jörðinni að Húsatóftum í Grindavík, sem er í eigu Ríkissjóðs. Með samningnum var kæranda veittur réttur til jarðborana í hinu leigða landi og til að virkja og nýta þann jarðhita, sjó og ferskvatn, sem þar fæst með borunum svo sem nánar er lýst í samningnum. Samkvæmt 1. mgr. 8. gr. leigusamningsins er hann til 70 ára og skal honum, ef annar hvor aðili óskar þess, sagt upp með 6 mánaða fyrirvara, miðað við 31. desember árið 2056. Að öðrum kosti framlengist samningurinn sjálfkrafa og óbreyttur til næstu 20 ára í senn með sömu uppsagnarskilmálum.

Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga hvílir skylda til greiðslu fasteignaskatts á eiganda, nema um leigujarðir, leigulóð eða önnur samningsbundin jarðarafnot sé að ræða. Þá greiðist skatturinn af ábúanda eða notanda. Að mati Yfirfasteignamatsnefndar er kærandi, Hitaveita Suðurnesja, sem gert hefur samning um leigu og nýtingu fasteignarinnar, skyldur til að greiða af henni fasteignaskatt samkvæmt ákvæði 2. mgr. 4. gr. Samkvæmt því verður að hafna aðalkröfu kæranda.

Til vara krefst kærandi að skatturinn skuli verða lagður á samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, um tekjustofna sveitarfélaga, allt að 1/2% af álagningarstofni en ekki samkvæmt b-lið 3. mgr. 3. gr. sömu laga. Í 2. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 er fasteignum skipt í tvo gjaldflokka við álagningu fasteignaskatts. Af fasteignum sem falla undir upptalningu í staflíð (a) ákvæðisins skal skatturinn vera allt að 1/2% af álagningarstofni en samkvæmt staflíð (b) allt að 1,12% af öllum öðrum fasteignum. Fasteignir sem falla undir staflíð (a) eru:

"Íbúðir og íbúðarhús ásamt lóðarréttindum, erfðafestulönd og jarðeignir, sem ekki eru nytjaðar til annars en landbúnaðar, útihús og mannvirki á bújörðum sem tengd eru landbúnaði, og sumarbústaðir ásamt lóðarréttindum."

Fasteignin Húsatóftir Eldvörp telst ekki til þeirra fasteigna sem upp eru taldar í staflið (a) 2. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, en telja verður þá upptalningu tæmandi. Samkvæmt því eru ekki rök til að taka varakröfu kæranda til greina.

Úrskurðarorð

Framangreindri kæru Hitaveitu Suðurnesja er hafnað.


Pétur Stefánsson


Guðný Björnsdóttir


Guðmundur Magnússon