

Ár 1995, miðvikudaginn 11. janúar var kveðinn upp af Yfirfasteignamatshnefnd í málinu nr. 14/1994 svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Málavextir eru þeir, að með bréfi dags. 31. ágúst 1994 kærði Einar I. Halldórsson, framkvæmdastjóri, f.h. Húsfélagsins Kringlan, til Yfirfasteignamatshnefndar niðurstöðu Reykjavíkurborgar, sbr. bréf skráningardeildar fasteigna dags. 19. maí 1994, vegna sérstaks fasteignaskatts á verslunar- og skrifstofuhúsnæði f.h. allra eigenda Kringlunnar, Kringlunni 8 - 12, Reykjavík.

Aðalkrafa kæranda er sú, "að hin kærða álagning verði felld niður þar sem hún hafi ófullnægjandi lagastoð og með henni sé fyrirtækjum í borginni mismunað gróflega. Til vara er þess krafist að álagningu verði breytt vegna eftirgreindra atriða: Bílapalla hússins ásamt tilheyrandi hluta lóðar ber að undanþiggja álagningu skatts þessa, enda eru þeir með sérstakt fasteignamat og eru sérhannað mannvirki, en ekki verslunarhúsnæði, og geta ekki talist stofn til álagningar skattsins. Á grundvelli jafnræðisreglu o.fl. eiga bílapallar, göngusvæði og sameign hússins að vera undanþegin skattlagningu."

Til nánari rökstuðnings fyrir kæru er vísað til greinargerðar framkvæmdastjóra, en þar segir m.a.:

"Samkvæmt álagningu borgaryfirvalda sleppa sumir eigendur að KRINGLUNNI við sérstaka skattinn, þar sem í einingu þeirra er rekin starfsemi sem ekki flokkast sem verslunar- og skrifstofuþjónusta. Þetta eru veitingahúsin, áfengisverslunin, pósthúsið, læknastofur o.fl."

Með bréfi til borgarstjórans í Reykjavík, dags. 14. september s.l. var óskað umsagnar borgaryfirvalda um framangreinda kæru. Umsögn borgarlögmans til Yfirfasteignamatshnefndar er dags. 30. september 1994.

Að fyrirlagi nefndarinnar hefur verið aflað ýmissa gagna, m.a. samnings um skiptingu afnota, eignarhlutföll og kvaðir Kringlunnar 8-12, Reykjavík, dags. 10. mars 1993 yfirlits frá skráningardeild fasteigna, dags. 14. desember 1994 um sundurliðun á fasteignaskatti og heildargjöldum eigenda Kringlunnar 8-12 vegna eignarinnar, leigulóðarsamnings, dags. 20. ágúst 1987 og félagssamþykktu fyrir húsfélagið Kringlan.

Í 10. gr. laga nr. 124/1993 um breytingu á lögum nr. 90/1990, um tekjustofna sveitarfélaga með síðari breytingum segir:

"Sérstakan fasteignaskatt, sem nema skal 1,25% að hámarki af álagningarstofni, er heimilt að leggja á fasteignir sem nýttar eru við verslunarrekstur eða til skrifstofuhalds, ásamt tilheyrandi lóð, enda þótt um leigulóð sé að ræða. Skattskylda samkvæmt þessu ákvæði hvílir á aðilum sem skattskyldir eru.....

Sé sama eignin notuð við verslunarrekstur eða til skrifstofuhalds, en einnig til annars, skal við ákvörðun á skattstofni skipta verðmæti eignarinnar hlutfallslega."

Í félagssamþykktum kæranda, 1. kafla lið 1.03. segir að tilgangur félagsins sé að annast rekstur á sameiginlegri starfsemi verslunarmiðstöðvarinnar. Jafnframt er tekið fram í 5. kafla B sömu samþykktar undir lið 5.11, að stjórnin hafi æðsta vald í málefnum félagsins milli félagsfunda, en megin skyldustörf hennar eru tilgreind í 6 liðum og hljóðar 6. liður svo: "Að koma fram fyrir félagsins hönd fyrir dómstólum og stjórnvöldum."

Í málinu er kært fyrir hönd allra eigenda Kringlunnar, Kringlunni 8-12, Reykjavík. Í greinargerð með kæru segir að sumir eigendur Kringlunnar sleppi við sérstaka skattinn vegna eðlis viðkomandi starfsemi, sbr. og tilvitnaða lagagrein. Sundurliðun og skipting skattsins staðfestist af gögnum skráningardeildar fasteigna. Eignarhlutur hvers eiganda Kringlunnar er sjálfstætt skattlagður, en ekki Húsfélagið Kringlan sem slíkt, enda eins og áður segir einstakir eigendur undanþegnir vegna eðli starfseminnar.

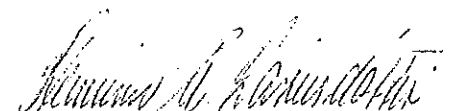
Forræði húsfélags að málum er varða eigendur, er bundið við rekstur á sameiginlegri starfsemi. Ekki er á það fallist, að það sé á færi kæranda að fara með forræði máls um skyldu einstakra eigenda til greiðslu sérstaks fasteignaskatts á verslunar- og skrifstofuhúsnæði.

ÚRSKURÐARORÐ

Framangreindri kæru er vísað frá Yfirfasteignamatnefnd.


Pétur Stefánsson


Guðmundur Magnússon


Steinunn Lárusdóttir