

YFIRFASTEIGNAMATSNEFND

Innanríkisráðuneytinu
Skuggasund 3, 150 Reykjavík
Sími: 545 9000, Fax: 552 7340
Netfang: yfn@yfn.is

Direkta lögfræðiþjónusta sf.
Ármúla 6
108 Reykjavík

Reykjavík 15. ágúst 2016
Tilv.: YFN16030005/3.3

Efni: Mál yfirfasteignamatsnefndar nr. 14/2016, Smiðsbúð 12, Garðarbær, fnr. 207-2291, 232-4023, 232-4024, 232-4025, 232-4026, 232-4027, 232-4028, 232-4029, 232-4030, 232-4031, 232-5871, 232-4023, 232-4033, 232-4034 og 232-4035

Varðar kæru dags. 30. mars 2016, sem barst yfirfasteignamatsnefnd þann 1. apríl 2016, þar sem kærður er gjaldflokkur fasteignaskatts ofanskráðrar eignar.

Á fundi yfirfasteignamatsnefndar þann 15. ágúst 2016, var kveðinn upp svofelldur úrskurður í málinu:

Úrskurðarorð

Álögð fasteignagjöld vegna Smiðsbúðar 12, Garðabæ, fnr. 207-2291, fnr. 232-4023, 232-4024, 232-4025, 232-4026, 232-4027, 232-4028, 232-4029, 232-4030, 232-4031, 227-5871, 232-4032, 232-4033, 232-4034 og 232-4035, fyrir árið 2015 eru staðfest.

Virðingarfyllst
f.h. yfirfasteignamatsnefndar

Elisabeth Patriarca Kruger
starfsmaður nefndarinnar

Fylgiskj.: Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar í máli nr. 14/2016, dags. 15.8.2016.

Samrit: Kristján Gunnarsson
Brekkubyggð 28
210 Garðabær

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 15. ágúst 2016 í máli nr. 14/2016.

Fasteign: Smiðsbúð 12, Garðabæ, fnr. 207-2291, fnr. 232-4023, 232-4024, 232-4025, 232-4026, 232-4027, 232-4028, 232-4029, 232-4030, 232-4031, 227-5871, 232-4032, 232-4033, 232-4034 og 232-4035.

Kærufni: Gjaldflokkur.

Árið 2016, 15. ágúst, var af yfirfasteignamatsnefnd í máli nr. 14/2016 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dags. 30. mars 2016, kærði Kristján Gunnarsson fyrir hönd Húsfélagsins Smiðsbúðar 12, Garðabæ, í umboði eigenda fasteignarinnar, ákvörðun sveitarfélagsins Garðabæjar um álagningu fasteignaskatts vegna Smiðsbúðar 12, Garðabæ, fnr. 207-2291 (01 0101), fnr. 232-4023 (01 0102), fnr. 232-4024 (01 0103), fnr. 232-4025 (01 0104), fnr. 232-4026 (01 0105), fnr. 232-4027 (01 0106), fnr. 232-4028 (01 0107), fnr. 232-4029 (01 0108), fnr. 232-4030 (01 0109), fnr. 232-4031 (01 0110), fnr. 227-5871 (02 0101), fnr. 232-4032 (02 0102), fnr. 232-4033 (02 0103), fnr. 232-4034 (02 0104) og fnr. 232-4035 (02 0105).

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfi, dags. 12. apríl 2016, eftir umsögn Garðabæjar vegna málsins. Umbeðin umsögn barst frá sveitarfélaginu með bréfi, dags. 2. maí 2016.

Hinn 3. maí 2016 var umrædd umsögn send kæranda og honum gefinn kostur á að gera við hana athugasemdir. Með bréfi, dags. 19. maí 2016, bárust frekari athugasemdir frá kæranda. Þær athugasemdir voru kynntar sveitarfélaginu sem gerði athugasemdir með bréfi, dags. 3. júní 2016. Engar frekari athugasemdir bárust. Málið var tekið til úrskurðar þann 16. júní 2016.

Málavextir

Fasteignin að Smiðsbúð 12, Garðabæ stendur á skilgreindri iðnaðar- og athafnalóð. Í þinglýstum lóðarleigusamningi fasteignarinnar frá 18. júlí 1985 kemur fram að lóðin sé leigð leigutaka til byggingar iðnaðarhúss. Fasteignin var upphaflega skráð sem tveir matshlutar og var iðnaðarhúsnæði skráð notkun í matshluta 01, en geymsluhúsnæði í matshluta 02. Atvinnurekstur var í fasteigninni allt fram til ársins 2010 en þá var eigninni breytt í geymsluhúsnæði, þegar gerð voru 15 sjálfstæð geymslurými í húsnæðinu

Í kjölfar fyrrgreindra breytinga á húsnæðinu var í maí 2011 gerður eignaskiptasamningur fyrir fasteignina þar sem eigninni var skipt upp í 15 geymslurými. Í eignaskiptasamningnum kemur fram að fasteignin sé geymsluhúsnæði og gert sé ráð fyrir því að allir eignarhlutar fasteignarinnar verði einungis nýttar sem geymslu-fristundahúsnæði og að öll regluleg atvinnustarfsemi sé bönnuð í húsnæðinu. Þá kemur fram í samningnum að á lóðinni hvíli kvöð um að atvinnurekstur á lóðinni sé háður samþykki bæjarstjórnar. Við skráningu eignaskiptasamningsins voru stofnaðar 9 nýjar eignir úr fastanúmerinu 207-2291 og 4 nýjar eignir úr fastanúmerinu 227-5871. Fasteignaskattur af nýju eignunum var í framhaldinu ákvarðaður í samræmi við ákvæði a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga en samkvæmt c-lið sama lagaákvæði fyrir upprunaeignirnar tvær, þ.e. fastanúmer 207-2291 og 227-5871.

Í febrúar 2015 bárust eigendum fasteignarinnar að Smiðsbúð 12, fasteignagjaldaseðlar frá Garðabæ sem báru það með sér að álagður fasteignaskattur ársins 2015 vegna fasteignarinnar væri ákvarðaður samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Í kjölfar þessarar ákvörðunar óskaði kærandi eftir fundi með sveitarfélaginu þar sem leitað var eftir skýringum á ástæðum þessara breytinga auk þess sem farið var fram á að fasteignaskattur

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 15. ágúst 2016 í máli nr. 14/2016.

Fasteign: Smiðsbrú 12, Garðabær, fnr. 207-2291, fnr. 232-4023, 232-4024, 232-4025, 232-4026, 232-4027, 232-4028, 232-4029, 232-4030, 232-4031, 227-5871, 232-4032, 232-4033, 232-4034 og 232-4035.

Kærufni: Gjaldflokkur.

yrði lagður á samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. fyrrgreindra laga. Tveir formlegir fundir voru haldnir með fulltrúum kæranda og sveitarfélagsins á árinu 2015 vegna málsins. Málið var í tvígang tekið fyrir á fundi bæjarráðs Garðabæjar. Á fundi bæjarráðs 12. janúar 2016, var beiðni kæranda hafnað og vísað til þess að skattleggja bæri téða fasteign samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Vísaði bæjarráð til þess að húseignin væri ekki nýtt til íbúðar og félli því undir annað húsnæði samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995

Kærandi vill ekki una framangreindri ákvörðun sveitarfélagsins og hefur því kært hana til yfirfasteignamatsnefndar líkt og að framan greinir.

Sjónarmið kæranda

Í kæru, dags. 30. mars 2016, er rakin forsaga málsins. Greint er frá því að fyrri eigandi Smiðsbúðar 12 hafi breytt þáverandi iðnaðarhúsnæði í geymslur á árunum 2010 - 2012, nánar tiltekið í 15 sjálfstæð geymslubíl. Samhliða þeim breytingum á húsnæðinu hafi flokkun fasteignarinnar verið breytt enda augljóst að eðli og not húsnæðisins hafi orðið allt annað en áður var. Vísar kærandi til þess að í stað atvinnurekstrar í húsnæðinu hafi komið hæglát og snyrtileg notkun Garðbæinga sem hafi búið við engan eða þröngan bílskúr við hús sín og hafi þurft viðbótarrými fyrir lausafjármuni. Núverandi eigendur hafi keypt geymslubilin eingöngu sem geymsluhúsnæði, enda jafngildi notkun þeirra því sem almennt gerist við einkabílskúra sem staðsettir séu við eða nálægt íbúðarhúsnæði. Til að fyrirbyggja að bilin yrðu notuð í atvinnurekstri hafi í kaupsamningum um geymslubilin m.a. verið svohljóðandi ákvæði:

Á hinu selda hvílir sú kvöð að húsnæðið verði ekki notað undir neins konar atvinnustarfsemi. Hér undir fellur hvers konar framleiðsla á varningi, sölustarfsemi, veitingarekstur, verkstæðisþjónusta eða notkun á hvers konar vélbúnaði með fasta afltengingu á staðnum. Jafnframt að húsnæðið verði ekki notað til íbúðar eða búsetu af neinu tagi.

Eigendur eignarinnar geti því ekki selt öðrum geymslubilin án þessarar þinglýstu kvaðar sem óumdeilanlega fylgi húsnæðinu. Í eignaskiptayfirlýsingu fyrir fasteignina sé enn fremur skýrt tekið fram að húsnæðið sé geymsluhúsnæði. Allir eigendur eignarinnar hafi þannig gengið undir skilyrði um að húsnæðið verði eingöngu notað sem geymslur eða bílskúrar. Við kaupin á eignunum hafi komi fram hvernig húsnæðið væri skilgreint og þannig hafi kaupendur haft ákveðnar væntingar um hver fasteignagjöld á eignunum yrðu. Eigendur hafi gengist undir augljósa skerðingu á eignarréttindum í ljósi þess að við kaupin á eigninni hafi komið fram flokkun húsnæðisins sem hafi endurspeglad þessa takmörkun notagildis. Eðlilegt væri að álögð gjöld yrðu í samræmi við þá flokkun og raunverulega notkun eignarinnar frá því að húsnæðinu var breytt. Fasteignagjaldflokkur eignarinnar hafi verið sá sami og íbúðarhúsnæðis, enda eðlilegt þar sem húsnæðið sé notað sem geymslur eða bílskúrar af einstaklingum. Við álagningu fasteignagjalda hafi ekki verið gerður greinarmunur á fasteignagjöldum íbúðarhúsnæðis og áfastra eða sérstæðra bílskúra. Því sé eðlilegt að það sama gildi um Smiðsbúð 12 og um sérstæða einkabílskúra.

Kærandi telur að einhliða og fyrirvaralaus breyting Garðabæjar á skilgreiningu húsnæðisins í atvinnuhúsnæði og stórfelld breyting á fasteignagjöldum eignarinnar sé fordæmalaus og í engu samræmi við forsendur kaupa þeirra á húsnæðinu. Augljóst sé að um algeran forsendubrest sé að ræða sem að öðru óbreyttu rýri verðgildi húsnæðisins. Kærandi telur það vera bæði brot á jafnræðisreglu sem og meginreglu um réttmætar væntingar. Núverandi geymsluhúsnæði hafi verið selt á hámarksverði og langt umfram það sem hafi verið í boði

annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Ástæða þess sé ekki síst sameiginlegur skilningur seljanda og kaupenda um að eigendur gangist undir þinglýsta kvöð um að húsnæðið sé skilgreint og eingöngu notað sem geymsluhúsnæði og að hvers konar atvinnustarfsemi í húsnæðinu sé óheimil með öllu.

Að mati kæranda gangi það ekki upp að samhliða því sem atvinnurekstur sé bannaður í húsnæðinu séu fasteignagjöld lögð á eignina eins og um atvinnuhúsnæði væri að ræða. Slíkt hafi í för með sér verðfellingu á húsnæðinu sem eigendur þurfi að bera. Eðlilegt sé að tekjuskapandi atvinnuhúsnæði beri hærri fasteignagjöld en húsnæði sem eingöngu sé nýtt sem geymsla til einkaafnota. Garðabær hafi í raun fallist á þessi sjónarmið með því að innheimta fasteignagjöld í samræmi við núverandi skilgreiningu og notkun húsnæðisins síðastliðin þrjú ár eða frá árinu 2012 til 2014. Kærandi hafi því verið í góðri trú að sú forsenda og væntingar um óbreytt gjöld héldu. Einhliða ákvörðun sveitarfélagsins um stórfellda hækkun fasteignagjalda hafi verið fyrirvaralaus og komið eigendum húsnæðisins algerlega í opna skjöldu. Ákvörðunin hafi ekki verið kynnt kæranda og andmælaréttar hafi ekki verið gætt.

Kærandi gerir kröfu um að felld verði úr gildi ákvörðun Garðabæjar um breytta álagningu fasteignaskatts frá ársbyrjun 2015 og aftur í ársbyrjun 2016. Krafa kæranda sé að álagningarprósentan verði færð aftur í sama flokk og hún hafi verið á árunum 2012-2014 og hún verði allt að 0.5% eða eins og nánar sé kveðið á um í a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga. Kærandi bendir jafnframt á ákveðið fordæmi kröfum sínum til stuðnings og vísa í því sambandi til þess að hesthús í þéttbýli séu skilgreind í flokki með íbúðarhúsnæði og beri allt að 0,5% fasteignaskatt. Furðu sæti að hið sama skuli ekki gilda um geymsluhúsnæði sem sannanlega sé ekki tekjuskapandi og ekki atvinnuhúsnæði frekar en hesthús. Þá vísa kærendur jafnframt til úrskurða yfirfasteignamatsnefndar sem og niðurstaðna dómstóla þar sem horft hafi verið til raunverulegrar notkunar húsnæðis, en ekki til gildandi skipulags eða skráningar fasteignar, sbr. dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 85/2006 þar sem rétturinn hafi komist að þeirri niðurstöðu að skattleggja bæri atvinnuhúsnæði sem hafði verið breytt í íbúðarhúsnæði samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Kærandi telur jafnframt að með ákvörðun sveitarfélagsins að breyta einhliða skilgreiningu húsnæðisins og leggja fasteignaskatt á eignina samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 í stað c-liðar sama ákvæðis hafi verið brotið gegn lögum og jafnræðisreglu stjórnsýslulaga nr. 37/1993 sem og ákvæðum stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944.

Sjónarmið Garðabæjar

Í bréfi, dags. 2. maí 2016, vísar sveitarfélagið til þess að Smiðsbúð 12 sé iðnaðarhúsnæði sem standi á skilgreindri iðnaðar- og athafnalód innan Búðahverfis, sem samkvæmt aðalskipulagi sé blandað svæði, þ.e. heimilaður sé léttur iðnaður, verslunarrekstur og íbúðarhúsnæði en þó með takmörkunum. Í þinglýstum lóðarleigusamningi frá 1985 sést að lóðin hafi verið ætluð til iðnaðarhúsnæðisbyggingar en þó með þeirri kvöð að atvinnurekstur sé háður samþykki bæjarstjórnar.

Sveitarfélagið bendir á að fasteignin hafi upphaflega verið skráð sem tveir matshlutar með fastanúmeri 207-2291. Í matshluta 01 sé notkunin skráð iðnaðarhús og í matshluta 02 sé notkunin skráð geymsla (matsnúmer 207-2291 og 227-5871).

Úrskurður yfirfasteignamatshendur 15. ágúst 2016 í máli nr. 14/2016.

Fasteign: Smiðsbrú 12, Garðabær, fnr. 207-2291, fnr. 232-4023, 232-4024, 232-4025, 232-4026, 232-4027, 232-4028, 232-4029, 232-4030, 232-4031, 227-5871, 232-4032, 232-4033, 232-4034 og 232-4035.

Kærufni: Gjaldflokkur.

Á árunum 2009 og 2010 hafi báðir matshlutarnir verið skráðir í gjaldflokk samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga. Í maí 2011 hafi verið gerður eignaskiptasamningur um Smiðsbúð 12 þar sem matshluta 01 hafi verið skipt upp í 10 fasteignir og matshluta 02 í 5 fasteignir. Notkunin hafi verið skráð sem geymslurými. Í samningnum komi fram að húsnæðið sé geymsluhúsnæði og eigi að vera nýtt sem slíkt. Þá segi í samningnum að á lóðinni hvíli kvöð um að atvinnurekstur á lóðinni sé háður samþykki bæjarstjórnar. Sé þetta í samræmi við deiliskipulag svæðisins. Eignaskiptasamningurinn hafi verið skráður í fasteignaskrá í júlí 2011. Úr fastanúmeri 207-2291 hafi verið stofnaðar 9 nýjar fasteignir og úr fastanúmeri 227-5871 hafi verið stofnaðar 4 nýjar fasteignir. Við þessa skráningu hafi allar nýju fasteignirnar 13 verið skráðar í gjaldflokk samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Hins vegar hafi upprunaeignirnar tvær, þ.e. fastanúmer 207-2291 (mhl. 01) og 227-5871 (mhl. 02) áfram verið skráðar samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. sömu laga. Ekkert í eignaskiptasamningnum bendi til þess að verið væri að breyta notkun fasteignarinnar sem réttlæti það að skrá eigi hana í annan gjaldflokk en hún hafi þegar verið skráð í. Hins vegar sé augljóst að ákveðin mistök hafi verið gerð við skráningu eignaskiptasamningsins í fasteignaskrá 2011. Þá hafi nýstofnuðu fasteignirnar 13 verið settar í rangan gjaldflokk, þ.e. samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 líkt og um íbúðarhúsnæði væri að ræða. Þessi mistök hafi ekki komið í ljós fyrr en á árinu 2014 og hafi þá verið leiðrétt á þann veg að fasteignirnar 13 hafi verið færðar úr gjaldflokki samkvæmt a-lið yfir í gjaldflokk samkvæmt c-lið. Sá flokkur ákvarði skatthlutfall annarra eigna en þeirra sem talda séu upp í a og b liðum 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Þessi leiðrétting hafi tekið til álagningar fyrir árið 2015 og því hafi álögð fasteignagjöld verið hærri en fyrri ár. Gjaldstig álagningar sé 1,65% samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar Garðabæjar á fundi 4. desember 2014.

Samkvæmt 40. og 77. gr. stjórnarskrárinnar lýðveldisins Íslands nr. 33/1944 megi engan skatt leggja á, breyta eða afnema með lögum. Skattamálum eigi að skipa með lögum og ekki megi fela stjórnvöldum ákvörðun um hvort leggja skuli á skatt, breyta honum eða afnema. Í 2. mgr. 78. gr. stjórnarskrárinnar segi að tekjustofnar sveitarfélaga skuli ákveðnir með lögum. Í lögum nr. 4/1995 sé kveðið á um tekjustofna sveitarfélaga. Samkvæmt a-lið 1. mgr. 1. gr. laganna sé fasteignaskattur einn af tekjustofnum sveitarfélags og fari um hann samkvæmt ákvæðum laganna. Samkvæmt 3. gr. laganna skuli árlega leggja fasteignaskatt á allar fasteignir sem metnar séu fasteignamati. Stofn til álagningar fasteignaskatts sé fasteignamat þeirra.

Af hálfu sveitarfélagsins sé ekki hægt að fallast á það með kæranda að hægt sé að líta á umrædd geymslurými sem íbúðarhúsnæði og fráleitt að líta á geymslurýmin sem hluta af íbúðarhúsnæði kæranda, sem bæði séu einstaklingar og lögaðilar. Geymslurýmin séu skráð í iðnaðarhúsnæði sem standi á skilgreindri iðnaðar- og athafnalóð og skráð notkun þeirra í fasteignaskrá sé í samræmi við það. Á lóðinni hvíli kvöð um að atvinnurekstur á lóðinni sé háður samþykki bæjarstjórnar. Hvorki hafi verið sótt um byggingarleyfi vegna breyttrar notkunar samkvæmt 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki né hafi þar einhver fasta búsetu.

Sveitarfélagið hafnar því að hafa breytt skilgreiningu geymsluhúsnæðisins í atvinnuhúsnæði. Fasteignin hafi alla tíð verið skráð sem iðnaðarhúsnæði og engin breyting hafi verið gerð þar á. Eingöngu sé verið að setja fasteignina í réttan lögbundinn gjaldflokk og sú ákvörðun hafi verið tekin á grundvelli 3. gr. laga nr. 4/1995.

Ákvörðunin gildi frá þeim tíma sem hún hafi verið tekin, enda megi engan skatt leggja á, breyta eða afnema nema til þess sé lagaheimild. Við þessa leiðréttingu á gjaldflokki sitji nú

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 15. ágúst 2016 í máli nr. 14/2016.

Fasteign: Smiðsbrú 12, Garðabær, fnr. 207-2291, fnr. 232-4023, 232-4024, 232-4025, 232-4026, 232-4027, 232-4028, 232-4029, 232-4030, 232-4031, 227-5871, 232-4032, 232-4033, 232-4034 og 232-4035.

Kærufni: Gjaldflokkur.

allir eigendur húsnaðisins við sama borð og greiði sama skatthlutfall af eignum sínum. Sé með því gætt bæði samræmis og jafnræðis meðal fasteignaeigenda.

Athugasemdir kæranda

Í athugasemdum kæranda, dags. 19. maí 2016, kemur fram að enginn ágreiningur sé um að húsnaðið að Smiðsbúð 12 hafi á árum áður verið skilgreint sem atvinnuhúsnaði, en þar var atvinnustarfsemi um árabíl. Með breytingum sem síðar voru gerðar á húsnaðinu hafi ætlunin verið að breyta því og því skipt niður í geymslur og það selt nýjum eigendum sem geymsluhúsnaði. Eignaskiptasamningar, kaupsamningar, kvöð um notkun og raunveruleg notkun húsnaðisins frá árinu 2011 til dagsins í dag sé öllum ljós og skýrt að ekki sé um atvinnurekstur að neinu tagi að ræða í húsnaðinu. Sú notkun sem nú sé í húsnaðinu sé með fullri vitneskju og samþykki Garðabæjar.

Í kaupsamningum seljanda og kaupenda sé þinglýst kvöð um að húsnaðið sé eingöngu geymsluhúsnaði og allur atvinnurekstur sé bannaður. Það fari því ekkert á milli mála að allir þeir sem komi að þessum breytingum, Garðabær, seljandi og kaupendur hafi verið sammála um að húsnaðinu hafi verið breytt í geymsluhúsnaði og það verði notað sem slíkt, enda önnur notkun óheimil. Kaupendur hafi því verið í góðri trú að með því að gangast að umræddum kvöðum væri það tryggt að fasteignagjöld yrðu í samræmi við notkunina eins og almennt gildi um bílskúra og geymslurými.

Þá telur kærandi á að fullyrðing sveitarfélagsins um að ekkert í eignaskránni bendi til þess að flokkun húsnaðisins hafi verið breytt sé fráleit og standist ekki skoðun. Þvert á móti sé slík fullyrðing á skjön við raunveruleikann. Það sé því rangt að mistök hafi verið gerð við skráningu en hafi allar eignirnar ekki verið skráðar í sama gjaldflokk sé rétt að samræma það, en ekki með þeim hætti sem framkvæmt var af Garðabær. Mistök sveitarfélagsins hafi falist í því að breyta skráningu eignanna og innheimta fasteignagjöld eins og um atvinnuhúsnaði væri að ræða og þau mistök beri að leiðrétta.

Kærandi bendir á að eignir sem flokkast sem geymslur séu ekki taldar upp sérstaklega í lögum nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga og því telji sveitarfélagið það húsnaði eigi sjálfkrafa að vera í gjaldflokki samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laganna. Hins vegar setji lögin ákveðinn ramma fyrir sveitarfélög þar sem heimilt sé að leggja á fasteignaskatt á eignir eftir því hvort þær skili tekjum eða ekki. Ekki sé ágreiningur um að Smiðsbúð 12 sé ekki íbúðarhúsnaði en það séu til dæmis hesthús ekki heldur. Engu að síður séu hesthús skráð samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Fasteignin að Smiðsbúð 12 sé ekki heldur atvinnuhúsnaði þó málflutningur sveitarfélagsins beri þess öll merki. Eignir sem taldar eru upp í c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 eigi það sameiginlegt að þær séu notaðar í atvinnurekstri og skili því tekjum. Því sé eðlilegt að þær beri hærri fasteignagjöld. Því sé hins vegar ekki til að dreifa í tilfelli Smiðsbúðar 12 sem sé sannanlega geymsluhúsnaði, bílskúrar, sem skili ekki tekjum og ætti því að flokkast samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laganna, eins og t.d. hesthús.

Kærandi tekur undir þau sjónarmið að skráning á fasteignum skuli fela í sér nýjustu upplýsingar um fasteignirnar og allar breytingar á þeim og megi þar nefna breytta notkun. Núverandi notkun húsnaðisins sé allt önnur en áður var, frá því að vera atvinnuhúsnaði og yfir í að vera geymslurými. Fasteignaskatti beri að haga samkvæmt núverandi notkun.

Kærandi telur að ákveðin þversögn sé í röksemdum Garðabæjar þegar því sé haldið fram að eignin hafi alla tíð verið á skrá sem iðnaðarhúsnæði og engin breyting hafi verið gerð þar á. Kærandi bendir á að á sínum tíma hafi seljendur eignarinnar, kaupendur svo og sveitarfélagið verið sammála um breytingarnar á húsnæðinu á árinu 2011 í geymsluhúsnæði.

Kærandi vísar einnig til þess að í gögnum málsins komi skýrt fram að Smiðsbúð 12 sé flokkuð á meðal annarra geymslurýma í bænum. Þrátt fyrir það veki athygli að Smiðsbúð 12 skeri sig úr hvað fasteignaskatt varði og sé eina eignin í þessum flokki sem beri 1,65% fasteignaskatt. Undantekningin séu þrjár eignir, Smiðsbúð 10, Iðnbúð 1 og Garðatorg 7 sem allar séu hluti af atvinnu- eða verslunarhúsnæði og notaðar sem slíkar. Allar aðrar eignir beri sama skatt eins og um íbúðarhúsnæði væri að ræða, þ.m.t. stór rými í vestur Garðabæ (Álftanesi). Samkvæmt framansögðu sé ljóst að ekki sé samræming í skráningu eigna og álagningu fasteignagjalda í sveitarfélaginu

Þá telur kærandi einsýnt að kaupendur eignarinnar hefðu aldrei samþykkt þær kvaðir sem gilda varðandi notkun eignarinnar ef þeir hefðu haft vitneskju um fyrirætlan Garðabæ um að innheimta fasteignagjöld af eigninni eins og um atvinnuhúsnæði væri að ræða.

Athugasemdir Garðabæjar

Í bréfi, dags. 3. júní 2016, eru fyrri sjónarmið sveitarfélagsins árétuð. Bent er á að með lögum nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga sé fasteignum skipt í þrjá gjaldflokka samkvæmt a, b og c lið 3. mgr. 3. gr. laganna og sé sú skipting mjög skýr. Þá komi fram í lögnum hvaða fasteignir falla í hvern gjaldflokk.

Þannig sé til að mynda allar fasteignir sem ekki séu beinlínis tengdar undir íbúðarhúsnæði, til dæmis sérstæður bílskúr settur í gjaldflokk samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Varðandi samanburð kæranda á hesthúsi og umræddu iðnaðarhúsnæði undir geymslu að Smiðsbúð 12 sé rétt að fram komi að 3. gr. laga nr. 4/1995 hafi verið breytt á árinu 2012 með lögum nr. 56/2012 og þá hafi hesthús á deiliskipulögðu hesthúsasvæði verið færð undir a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Fram að þeim tíma hafi verið óumdeilt að hesthús ættu með réttu að falla undir c-lið sama lagaákvæðis.

Ekkert bendi til þess að fasteignin Smiðsbúð 12 eigi að vera í öðrum gjaldflokki en samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Því til staðfestu sé í kaupsamningi um geymslurými 01-0108 tilgreind kvöð um að húsnæðið verði ekki notað til íbúðar eða búsetu af neinu tagi.

Niðurstaða

Kærandi gerir þá kröfu að álagður fasteignaskattur vegna Smiðsbúðar 12, Garðabæ, verði ákvarðaður samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga. Um sé að ræða geymsluhúsnæði en ekki atvinnuhúsnæði.

Samkvæmt II. kafla laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga er sveitarfélögum skylt að leggja fasteignaskatt á allar fasteignir sem eru skráðar fasteignamati. Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. laganna er fasteignum skipt í þrjá gjaldflokka við álagningu fasteignaskatts. Af fasteignum sem falla undir upptalningu a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga skal

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 15. ágúst 2016 í máli nr. 14/2016.

Fasteign: Smiðsbrú 12, Garðabær, fnr. 207-2291, fnr. 232-4023, 232-4024, 232-4025, 232-4026, 232-4027, 232-4028, 232-4029, 232-4030, 232-4031, 227-5871, 232-4032, 232-4033, 232-4034 og 232-4035.

Kærufni: Gjaldflokkur.

skatturinn vera allt að 0,5% af álagningarstofni, samkvæmt b-lið allt að 1,32% og samkvæmt c-lið allt að 1,32%. Ákvæðið heimilar að mismunandi fasteignaskattur sé lagður á einstaka hluta fasteigna eftir því hver notkun þeirra er. Sambærileg ákvæði hafa lengi verið í lögum um tekjustofna sveitarfélaga og hafa ekki verið talin fela í sér brot á jafnræðisreglu.

Fasteignir sem falla undir a-lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga eru íbúðir og íbúðarhús ásamt lóðarréttindum, erfðafestulönd í dreifbýli og jarðeignir, útihús og mannvirki á bújörðum sem tengd eru landbúnaði, hesthús, öll hlunnindi og sumarbústaðir ásamt lóðarréttindum. Undir b-lið ákvæðisins falla sjúkrastofnanir samkvæmt lögum um heilbrigðisþjónustu, skólar, heimavistir, leikskólar, íþróttahús og bókasöfn. Undir c-lið sama ákvæðis falla allar aðrar fasteignir, svo sem iðnaðar-, skrifstofu- og verslunarhúsnæði, fiskeldismannvirki, veiðihús og mannvirki sem nýtt eru fyrir ferðaþjónustu.

Samkvæmt ofangreindu eru ákvæði a- og b-liða 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga undantekningarákvæði. Af orðalagi c-liðar 3. mgr. 3. gr. laganna verður ráðið að á allar aðrar fasteignir en þær sem sérstaklega eru taldar upp í staflidum a og b verður lagður fasteignaskattur, allt að 1,32% af fasteignamati og lóðarréttindum.

Vegna tilvísunar kæranda til álagningar fasteignaskatts á hesthús skal þess getið að í kjölfar úrskurðar yfirfasteignamatsnefndar í máli nr. 23/2010, þar sem niðurstaðan var sú að hesthús félli ekki undir upptalningu a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, heldur undir c-lið sama ákvæðis, var 3. gr. laganna breytt með lögum nr. 56/2010 þannig að hesthús voru færð undir a-lið framangreinds lagaákvæðis. Það er því á valdi löggjafans að ákveða flokkun fasteigna samkvæmt framangreindum lagaákvæðum. Það er síðan í höndum viðkomandi sveitarstjórna að ákveða skatthlutfall innan þeirra marka sem greinir í staflidum a til c, sbr. 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Samkvæmt fasteignaskrá eru 15 geymslurými skráð í fasteigninni að Smiðsbúð 12, Garðabæ. Geymslurýmið er í eigu einstaklinga eða lögaðila og skráð allt frá 70,8 m² til 126,4 m². Að mati yfirfasteignamatsnefndar falla umrædd geymslurými hvorki undir upptalningu a- eða b-liða 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Ekki verður séð að ákvæði eignaskiptayfirlýsingar fyrir fasteignina varðandi nýtingu eignarinnar né þinglýst kvöð um að óheimilt sé að nýta húsnæðið undir neins konar atvinnustarfsemi breyti nokkru um þá staðreynd að miðað við núverandi nýtingu eignarinnar falli þau not ekki undir undantekningarákvæði a- eða b-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Þá verður heldur ekki fallist á það með kæranda að fyrri ákvarðanir sveitarfélagsins varðandi álagningu fasteignaskatts á eigninni á árunum 2011-2014 takmarki á einhvern hátt rétt sveitarfélagsins til breytinga á álagningu fasteignaskatts af eigninni eða feli í sér brot á ákvæðum stjórnsýslulaga nr. 37/1993 eða ákvæðum stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944.

Samkvæmt því sem að framan er rakið verður að telja að álagning fasteignaskatts fyrir árið 2015 vegna Smiðsbúðar 12, Garðabæ, sé réttilega ákvörðuð samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 15. ágúst 2016 í máli nr. 14/2016.

Fasteign: Smiðsbrú 12, Garðabær, fnr. 207-2291, fnr. 232-4023, 232-4024, 232-4025, 232-4026, 232-4027, 232-4028, 232-4029, 232-4030, 232-4031, 227-5871, 232-4032, 232-4033, 232-4034 og 232-4035.

Kæruefni: Gjaldflokkur.

Úrskurðarorð

Álögð fasteignagjöld vegna Smiðsbúðar 12, Garðabæ, fnr. 207-2291, fnr. 232-4023, 232-4024, 232-4025, 232-4026, 232-4027, 232-4028, 232-4029, 232-4030, 232-4031, 227-5871, 232-4032, 232-4033, 232-4034 og 232-4035, fyrir árið 2015 eru staðfest.



Hulda Árnadóttir



Asgeir Jónsson



Björn Jóhannesson

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.03 2026