

Bæjarskrifst. Garðabæjar	
Mótt.dags.	27.12.19
Málalýðill	00.48
Mál nr.	1912322

SKANNAD

YFIRFASTEIGNAMATSNEFND

Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytinu
Sölvhólsgötu 7, 101 Reykjavík
Sími: 545 9000, Fax: 552 7340
Netfang: yfn@yfn.is

Garðabær
Garðatorgi 7
210 Garðabær

Reykjavík 19. desember 2019
Tilv.: YFN19110003/3.1

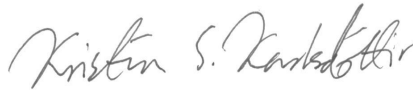
Efni: Mál yfirfasteignamatsnefndar nr. 11/2019 - lðnbúð 5 Garðabæ, fnr. 207-0961.

Yfirfasteignamatsnefnd hefur borist kæra dags. 20. nóvember, frá Lögmenn Laugardal ehf., fyrir hönd Elba ehf. kt. 531200-0840, vegna ofangreindrar eignar.

Óskar nefndin eftir umsögn yðar varðandi kærana.

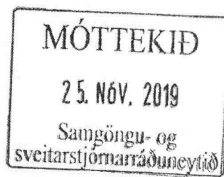
Þess er óskað að umsögnin berist nefndinni á word-skjali í tölvupósti og með bréfi fyrir 10. janúar nk.

Virðingarfyllst
f.h. yfirfasteignamatsnefndar



Kristin Sandra Karlsdóttir
starfsmaður nefndarinnar

Fylgiskj.: Afrit af kæru dags. 20. nóvember sl., ásamt tölvupóstsamskiptum undirritaðrar við lögmann kæranda.



Samgöngu og sveitarstjórnarráðuneytið
Sölvhólsögötu 7
101 Reykjavík
B.t. Yfirfasteignamatshólfur

AIR

Reykjavík, 20. nóvember 2019

Efni: Fasteignaskattur fyrir árið 2019 af bílskúr að Iðnbúð 5 í Garðabæ, fastanr. 207-0961

Til Lögmanna Laugardal hefur leitað Pétur Stefánsson (umbjóðandi minn). Pétur er annar fyrirvarsmanna Elba ehf. kt. 531200-0840 sem er eigandi að húsnæði að Iðnbúð 5 í Garðabæ, fastanr. 207-0961. Samkvæmt skráningu í bókum Þjóðskrár er umrætt húsnæði skráð sem atvinnuhúsnæði og hefur eignin af þeim sökum verið skattlögð af hálfu Garðabæjar á grundvelli c-liðar 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995.

Iðnbúð 5 er tvílyft steinhús, upphaflega byggt sem atvinnuhúsnæði, en var fyrir og um síðustu aldamót breytt í blandað húsnæði. Á efri hæð hússins eru 3 samþykktar íbúðir samtals yfir 50% eignarinnar. Á neðri hæð eru 3 "bíll" og er ELBA ehf eigandi vestasta hlutans.

Elba ehf. nýtti áður fyrir téð húsnæði sem heildsölulager í reglulegum rekstri sínum fram til ársins 2004. Síðan þá hefur umbjóðandi minn hins vegar alfarið nýtt húsnæðið sem auka bílskúr, en þar hafa að jafnaði tveir til þrír heimilisbílar verið geymdir.

Umbj. minn sendi erindi þann 1. júní 2018, til Bæjarráðs Garðabæjar, þar sem óskað var eftir því að við álagningu fasteignaskatts af eigninni yrði tekið mið af raunverulegum notum hennar sem bílskúrs við mat á gjaldskyldu skv. a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995. Þeirri beiðni var hafnað af hálfu Bæjarráðs Garðabæjar, með erindi Guðjóns E. Friðrikssonar, bæjarritara með erindi dags. 27. júní 2018. Greiddi umbj. minn fasteignaskatt af umræddri eign árið 2018 í samræmi við ákvörðun Bæjarráðs Garðabæjar.

Með erindi þessu óskar umbj. minn þess að yfirfasteignanefnd taki ákvörðun um gjaldstofn téðs húsnæðis fyrir árið 2019 en fasteignagjöld fyrir árið 2019 eru einnig innheimt sem áður fyrir á grundvelli c-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Til stuðnings kröfu umbj. míns um að fella beri gjaldstofn húsnæðisins undir a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 vísast til þess grundvallarsjónarmiðs, að horfa beri til þess, við mat á flokkun húsnæðis skv. lögum 4/1995, hver raunveruleg notkun þess er. Lögin eru fortakslaus um að

horfa beri til þessa atriðis en það virðist einfaldlega ekki hafa komið til skoðunar við afgreiðslu erindis umbj. míns fyrir gjaldstofn fasteignaskatts árið 2018 hjá bæjarráði Garðabæjar. Raunveruleg notkun er það sem á að ráða við flokkun, enda er það í fullkomnu samræmi við fjölda úrskurða Yfirfasteignamatsnefndar í sambærilegum málum. Má sem dæmi nefna úrskurði nefndarinnar í málunum nr. 3/2003, 5/2004, 16/2004 og 12/2005. Í öllum þeim úrskurðum var raunveruleg notkun húsnæðisins talin ráða flokkun þess skv. ákvæðum laga 4/1995. Að því leyti er alger samfella og samræmi í úrskurðum Yfirfasteignamatsnefndar. Þá má benda á eftirfarandi orð í greinargerð með frumvarpi til laga nr. 140/2005 um breytingu á lögum um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1994 með síðari breytingum, en undir kafla 7.4 í athugasemdum við lagafrumvarpið segir orðrétt:

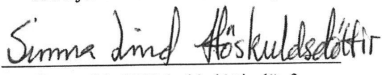
„Ýmsar aðrar breytingar geta haft áhrif á forsendur álagningar. Má í þessu sambandi nefna að **skattflokkur fasteigna ræðst af notkun þeirra** og er skatthlutfall atvinnuhúsnæðis herra en íbúðarhúsnæðis. **Ef íbúðarhúsnæði er breytt í atvinnuhúsnæði (eða öfugt) hefur það veruleg áhrif á álagninguna.** Þá getur notkun húsnæðis verið breytileg eftir tímabilum, t.d. þegar hluti íbúðarhúsnæðis er nýttur til heimagistingar yfir sumartímann.“ (áherslubl. undirritaðs)

Skráning húsnæðisins sem atvinnuhúsnæðis í bókum Þjóðskrár Íslands á því ekki sjálfkrafa að leiða til þess að óheimilt sé að fella húsnæðið undir a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga.

Bílskúrar eru almennt flokkaðar undir a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 og gildir þar einu hvort um er að ræða afmarkað húsrými í séreign tiltekins aðila, eða sameiginlegt húsrými í eigu margra aðila, þar sem iðulega eru afmörkuð bílastæði og jafnframt oft sérgeymslur í hluta af slíku húsnæði (algengt í tengslum við fjöleignarhús).

Í ljósi þess sem framan greinir er hér óskað eftir úrskurði Yfirfasteignamatsnefndar á grundvelli 2. málsl. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995 vegna gjaldskyldu vegna fasteignaskatts ársins 2019 af bílskúr að lönbúið 5 í Garðabæ, fastanr. 207-0961 skv. 3. gr. sömu laga.

Virðingarfyllt,
f.h. Björns Þorra Viktorssonar, hrl.


Sunna Lind Höskuldsdóttir, lögfr.