

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 14.11.2019 í máli nr. 7/2019.
Fasteign: Iðnbúð 5, fnr. 207-0961, Garðabær.
Kærufni: Gjaldflokkur.

Árið 2019, 14. nóvember, var af yfirfasteignamatsnefnd í máli nr. 7/2019 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dags. 27. september 2019, kærði Björn Þorri Viktorsson, lögmaður, fyrir hönd Elbu ehf., kt. 531200-2840, Markarflöt 24, Garðabæ, álagningu fasteignarskatts vegna fasteignar félagsins að Iðnbúð 5, Garðabæ, fnr. 207-0961, fyrir árið 2018.

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfi, dags. 8. október 2019, eftir umsögn sveitarfélagsins Garðabæjar vegna málsins. Umbeðin umsögn barst frá sveitarfélaginu með bréfi, dags. 22. október 2019.

Þann 24. október 2019 var umsögnin send kæranda og honum gefinn kostur á að gera við hana athugasemdir. Með bréfi, dags. 31. október 2019, bárust athugasemdir frá kæranda.

Málið var tekið til úrskurðar 14. nóvember 2019.

I. Málavextir

Fasteignin að Iðnbúð 5, Garðabæ, er steinhús á tveimur hæðum byggt árið 1983. Fasteignin var upphaflega byggð sem atvinnuhúsnæði en um síðustu aldamót var húsnæðinu breytt. Á efri hæð hússins eru nú þrjár íbúðir en neðri hæðinni, sem skráð er sem iðnaðarhúsnæði, er skipt upp í þrjá hluta og er kærandi eigandi að einum þeirra. Kærandi nýtti eignarhluta sinn í húsinu sem lagerhúsnæði fram til ársins 2004 en frá þeim tíma hefur kærandi nýtt eignina sem bílskúr.

Þann 1. júní 2018 sendi kærandi erindi til bæjarráðs Garðabæjar, þar sem hann óskaði eftir því að álagning fasteignaskatts vegna eignarhluta kæranda í fasteigninni tæki mið af raunverulegum notum eignarhlutans sem bílskúrs. Gerð var krafa um að fasteignaskattur vegna eignarinnar yrði ákvarðaður samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga en ekki samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. sömu laga eins og gert hafði verið. Þann 26. júní 2018 hafnaði bæjarráð Garðabæjar kröfu kæranda um breytingu á álagningu fasteignaskatts vegna eignarinnar.

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

II. Sjónarmið kæranda.

Kærandi gerir kröfu um að fasteignaskattur vegna fasteignar hans að Iðnbúð 5, Garðabæ, fnr. 207-0961, fyrir árið 2018, verði ákvarðaður samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Vísar kærandi til þess að fasteignin hafi upphaflega verið byggð sem atvinnuhúsnæði en síðar hafi eigninni verið breytt með þeim hætti að komið hafi verið fyrir þremur samþykktum íbúðum á efri hæð hússins en neðri hæðin sé skipt niður í þrjá hluta og sé einn þeirra í eigu kæranda. Eignarhluti kæranda í fasteigninni hafi allt fram til ársins 2004 verið nýttur sem lagerhúsnæði vegna rekstrar kæranda en frá árinu 2004 hafi eignarhlutinn alfarið verið nýttur sem bílskúr og þar séu að jafnaði geymdar tvær til þrjár heimilisbifreiðar.

Til stuðnings kröfu sinni um að ákvarða beri fasteignaskatt vegna eignarinnar samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 vísar kærandi til þess grundvallarsjónarmiðs að við mat á flokkun húsnæðis

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 14.11.2019 í máli nr. 7/2019.
 Fasteign: Iðnbúð 5, fnr. 207-0961, Garðabær.
 Kæruefni: Gjaldflokkur.

samkvæmt lögum nr. 4/1995 beri að horfa til þess hver sé raunveruleg notkun þess. Lögin séu fortakslaus um að horfa beri til þessa atriðis en kærandi telur að fyrrgreind sjónarmið hafi ekki komið til skoðunar hjá bæjarráði Garðabæjar við afgreiðslu á erindi hans. Kærandi vísar í þessu sambandi til úrskurða yfirfasteignamatsnefndar í málum nefndarinnar nr. 3/2003, 5/2004, 16/2004 og 12/2005 en í þessum úrskurðum hafi raunveruleg notkun húsnæðisins ráðið flokkun þess samkvæmt ákvæðum laga nr. 4/1995.

Kærandi vísar jafnframt til greinargerðar er fylgdi því frumvarpi sem varð að lögum nr. 140/2005 um breytingar á lögum nr. 4/1995 og bendir sérstaklega á það sem fram kemur í kafla 7.4. í athugasemdum frumvarpsins um að skattflokkur fasteigna við álagningu fasteignaskatts ráðist af notkun þeirra.

Kærandi telur að skráning húsnæðis sem atvinnuhúsnæðis í skráum Þjóðskrár Íslands eigi ekki sjálfkrafa að leiða til þess að óheimilt sé að fella viðkomandi húsnæði undir a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Bílskúrar séu almennt flokkaðir undir fyrrgreint ákvæði og gildi þá einu hvort um sé að ræða afmarkað húsrými í séreign tiltekins aðila eða sameiginlegt húsrými í eigu margra aðila þar sem iðulega séu afmörkuð bílastæði og jafnframt oft sérgæmslur í hluta af slíku húsnæði.

Telur kærandi að efnisleg afgreiðsla bæjarráðs Garðabæjar sé byggð á röngum forsendum samkvæmt ákvæðum laga nr. 4/1995. Að auki telur kærandi að ákvörðunin hafi falið í sér skýrt brot á ákvæðum stjórnsýslulaga nr. 37/1993, einkum rannsóknar-, jafnræðis- og meðalhófsreglu, samkvæmt 10. – 12. gr. þeirra laga.

III. Sjónarmið sveitarfélagsins

Sveitarfélagið Garðabær vísar til þess að í málatilbúnaði kæranda komi fram að eignarhluti hans í fasteigninni að Iðnbúð 5, Garðabæ, sé nýttur sem geymsluhúsnæði fyrir tvær til þrjár bifreiðar í eigu fyrirsvarsmanns kæranda. Sveitarfélagið telur málsatvik skýrlega bera það með sér að umrætt húsnæði sé ekki nýtt sem íbúðarhúsnæði og geti því ekki fallið undir skattflokk a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Í því ákvæði sé tæmandi talning á tegund þess húsnæðis sem falli undir þann flokk. Geymsluhúsnæði falli hins vegar undir ákvæði c-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Vísar sveitarfélagið í þessu sambandi til úrskurðar yfirfasteignamatsnefndar í máli nefndarinnar nr. 14/2016 en í því máli hafi ekki verið fallist á að geymsluhúsnæði sem nýtt hafi verið með sambærilegum hætti og fasteign kæranda í því máli sem hér um ræðir, geti fallið undir ákvæði a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

IV. Athugasemdir kæranda

Kærandi vísar til þess í athugasemdum sínum, dags. 31. október 2019, að þrátt fyrir að bílskúrar séu ekki tilgreindir sérstaklega í upptalningu a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 hafi framkvæmdin verið sú að bílskúrar til einkanota séu skattlagðir samkvæmt þeim staflíð. Slíka framkvæmd megi finna hjá sveitarfélögum um land allt og beri að líta til þess ásamt því að raunveruleg nýting fasteignar skuli ráða flokkun hennar við álagningu fasteignaskatts.

Kærandi telur að úrskurður yfirfasteignamatsnefndar í máli nr. 14/2016 eigi ekki við í því máli sem hér um ræðir. Kærandi ítrekar hins vegar að líta beri til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 85/2006 þar sem raunveruleg not fasteignar voru talin ráða flokkun hennar við álagningu fasteignaskatts.

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 14.11.2019 í máli nr. 7/2019.

Fasteign: Iðnbúð 5, fnr. 207-0961, Garðabær.

Kæruefni: Gjaldflokkur.

V. Niðurstaða

Mál þetta varðar álagningu fasteignaskatts á fasteign kæranda að Iðnbúð 5, Garðabæ, en kærð er ákvörðun bæjarráðs Garðabæjar frá 26. júní 2018. Kæran barst yfirfasteignamatsnefnd 7. október 2019.

Kveðið er á um álagningu fasteignaskatts í II. kafla laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga. Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. er það í höndum sveitarstjórna að ákveða fyrir lok hvers árs skatthlutfall næsta árs innan þeirra marka sem greinir í staflíðum a til c í ákvæðinu. Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. laganna sker yfirfasteignamatsnefnd úr ágreiningi um gjaldskyldu fasteignaskatts.

Samkvæmt gögnum málsins óskaði kærandi eftir því með bréfi til sveitarfélagsins Garðabæjar, dags. 1. júní 2018, að álagning fasteignaskatts á fasteign hans að Iðnbúð 5 í Garðabæ yrði breytt frá því sem áður hafði verið ákveðið og að álagning yrði samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 en ekki samkvæmt c-lið sama lagaákvæðis eins og gert hafði verið. Telja verður að erindi kæranda hafi lotið að álagningu fasteignaskatts fyrir árið 2018. Bæjarráð Garðabæjar hafnaði erindi kæranda þann 26. júní 2018.

Ekki er kveðið á um kærufrest til æðra stjórnvalds í lögum nr. 4/1995 og fer því um hann eftir 27. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Þar segir í 1. mgr. að kæra skuli borin fram innan þriggja mánaða frá því að aðila máls var tilkynnt um stjórnvaldsákvörðun, nema lög mæli á annan veg. Í 28. gr. laganna er síðan kveðið á um hvernig með skuli fara þegar kæra berst að liðnum kærufresti en þar segir:

„Hafi kæra borist að liðnum kærufresti skal vísa henni frá, nema:

- 1. afsakanlegt verði talið að kæran hafi ekki borist fyrr, eða*
- 2. veigamiklar ástæður mæla með því að kæran verði tekin til meðferðar.*

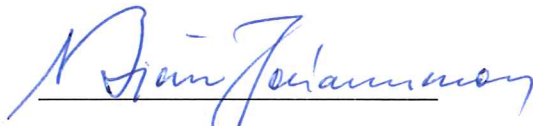
Kæru skal þó ekki sinnt ef meira en ár er liðið frá því að ákvörðun var tilkynnt aðila.“

Kærufrestur vegna fyrrgreindrar ákvörðunar sveitarfélagsins Garðabæjar varðandi álagðan fasteignaskatt ársins 2018 vegna fasteignar kæranda var samkvæmt framansögðu löngu liðinn þegar kæra barst yfirfasteignamatsnefnd 7. október 2019.

Þar sem fyrir liggur að meira en ár er liðið frá því að kæranda var tilkynnt um hina kærðu ákvörðun og þar til kæra barst yfirfasteignamatsnefnd er kærinni vísað frá nefndinni með vísan til fyrrgreinds ákvæðis 2. mgr. 28. gr. stjórnsýslulaga.

Úrskurðarorð

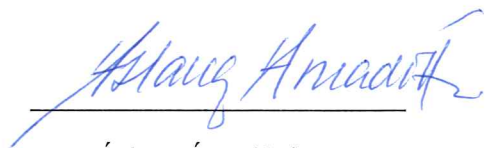
Kæru Elbu ehf., vegna álagðs fasteignaskatts fasteignarinnar að Iðnbúð 5, Garðabæ, fnr. 207-0961, fyrir árið 2018, er vísað frá yfirfasteignamatsnefnd.



Björn Jóhannesson



Axel Hall



Áslaug Árnadóttir