

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 18. febrúar 2020 í máli nr. 11/2019.
Fasteign: Iðnbúð 5, fnr. 207-0961, Garðabær.
Kæruefni: Gjaldflokkur.

Árið 2020, 18. febrúar, var af yfirfasteignamatsnefnd í máli nr. 11/2019 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dags. 20. nóvember 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 2019.

Þann 19. desember 2019 óskaði yfirfasteignamatsnefnd eftir umsögn sveitarfélagsins, Garðabæjar, vegna málsins. Umbeðin umsögn barst frá sveitarfélaginu með bréfi, dags. 18. janúar 2020.

Þann 20. janúar 2020 var umsögn sveitarfélagsins send kæranda og honum gefinn kostur á að gera við hana athugasemdir. Frekari athugasemdir bárust frá kæranda þann 31. janúar 2020.

Yfirfasteignamatsnefnd sendi fyrirspurn til sveitarfélagsins þann 21. janúar 2020 þar sem óskað var eftir upplýsingum um hvernig staðið hafi verið að tilkynningu til gjaldenda um álagningu fasteignagjalda ársins 2019 og hvort gjaldendum hafi verið leiðbeint um kæruefni og kærufrest vegna álagningarinnar. Umbeðnar upplýsingar bárust frá sveitarfélaginu með tölvupósti þann 23. janúar 2020.

Málið var tekið til úrskurðar 18. febrúar 2020.

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 greiddi fasteignaskatt af fasteigninni vegna ársins 2018 í samræmi við álagningu sveitarfélagsins.

Álagning fasteignaskatts á fasteign kæranda vegna ársins 2019 var einnig ákvörðuð samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, þ.e. með sama hætti og vegna ársins 2018.

Kærandi vill ekki una framangreindri ákvörðun sveitarfélagsins um álagningu fasteignarskatts vegna fasteignar hans fyrir árið 2019 og hefur því kært hana til yfirfasteignamatsnefndar líkt og að framan greinir.

Úrskurður yfirfasteignamatshendur 18. febrúar 2020 í máli nr. 11/2019.

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

Kærufni: Gjaldflokkur.

II. Sjónarmið kæranda.

Kærandi gerir kröfu um að fasteignaskattur vegna fasteignar hans að Iðnbúð 5, Garðabæ, fnr. 207-0961, fyrir árið 2019, 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 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 vegna álagningar fasteignaskatts fyrir árið 2018. Kærandi vísar í þessu sambandi til úrskurða yfirfasteignamatshendur í málum 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 telur jafnframt að líta beri til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 85/2006 þar sem raunveruleg not fasteignar voru talin ráða flokkun hennar samkvæmt 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 við álagningu fasteignaskatts.

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 skrá 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 sérgeymslur í hluta af slíku húsnæði.

Kærandi telur að úrskurður yfirfasteignamatshendur í máli nr. 14/2016, sem sveitarfélagið Garðabæ hafi vísað til, eigi ekki við varðandi fasteign kæranda. Í því máli hafi atvinnuhúsnæði verið skipt upp í geymslur/frístundahúsnæði en í húsnæðinu hafi hvorki verið íbúð né bílskúr. Fasteignin að Iðnbúð 5, Garðabæ sé hins vegar blandað húsnæði, þ.e. þrjár íbúðir séu á efri hæð hússins en á neðri hæðinni sé eignarhluti kæranda sem hafi verið nýttur sem bílskúr um 15 ára skeið.

Kærandi bendir á að stjórnvöldum beri að gæta meðalhófs við ákvarðanatöku í málum sem þessum og vísar í því sambandi til meðalhófsreglu 12. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Þá er vakin athygli á meðalhófsreglu skattaréttar og því sambandi vísað m.a. til álits umboðsmanns Alþingis nr. 4617/2005 þar sem fjallað sé um meðalhóf við skattlagningu og ítrekuð sú grundvallarregla að stjórnvöld skuli ekki fara strangar í sakirnar en nauðsyn ber til þegar tekin sé íþyngjandi ákvörðun. Þá bendir kærandi jafnframt á jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og jafnræðisreglu stjórnarskrárinnar.

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 18. febrúar 2020 í máli nr. 11/2019.
Fasteign: Iðnbúð 5, fnr. 207-0961, Garðabær.
Kærufni: Gjaldflokkur.

III. Sjónarmið Garðabæjar

Sveitarfélagið Garðabær vísar til þess að í málalíbúnaði 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.

Að mati sveitarfélagsins geti ekki komið til greina að fasteignin að Iðnbúð 5, Garðabæ, sem er í eigu kæranda, geti talist hluti íbúðarhúsnæðis að Markarflöt 24, Garðabæ sem er í eigu fyrirsvarsmanns kæranda.

IV. Niðurstaða

I.

Mál þetta varðar álagningu fasteignaskatts á fasteign kæranda að Iðnbúð 5, Garðabæ, fnr. 207-0961 fyrir árið 2019. Telur kærandi að ákvarða beri fasteignaskatt vegna eignarinnar samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga en ekki samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laganna eins og gert var af hálfu sveitarfélagsins.

II.

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

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.“

Álagning fasteignaskatts á fasteignir í Garðabæ vegna ársins 2019 var tilkynnt með auglýsingu í staðarblaðinu Garðapóstinum og á vef sveitarfélagsins, www.gardabaer.is, í janúar 2019. Í auglýsingunni kom fram að álagningarseðlar væru ekki sendir út á pappírsformi en væru aðgengilegir á

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 18. febrúar 2020 í máli nr. 11/2019.

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

Kærufni: Gjaldflokkur.

vefsíðunum www.minn.gardabaer.is og www.island.is. Hvorki í auglýsingum né á vefsíðu Garðabæjar komu fram leiðbeiningar um kærueimild og kærufrest til yfirfasteignamatsnefndar.

Með bréfi, dags. 20. nóvember 2019, kærði kærandi til yfirfasteignamatsnefndar ákvörðun sveitarfélagsins vegna álagningar fasteignaskatts á fasteign hans að Iðnbúð 5, Garðabæ, fyrir árið 2019. Kærufrestur til yfirfasteignamatsnefndar var þá liðinn. Yfirfasteignamatsnefnd telur það hins vegar afsakanlegt að kæranda hafi ekki borist nefndinni innan kærufrests þar sem sveitarfélagið vanrækti að veita kæranda leiðbeiningar um kærueimild og kærufrest samkvæmt 2. mgr. 20. gr. stjórnsýslulaga. Verður kröfu kæranda vegna álagningar fasteignaskatts fyrir árið 2019 því ekki vísað frá af þeim sökum, sbr. 1. tölul. 1. mgr. 28. gr. stjórnsýslulaga.

III.

Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, sbr. 2. gr. laga nr. 140/2005, er fasteignum skipt í þrjá gjaldflokka við álagningu fasteignaskatts. Af fasteignum sem falla undir upptalningu í a-lið ákvæðisins skal skatturinn vera allt að 0,5% af álagningarstofni en allt að 1,32% af þeim fasteignum sem falla undir staflið b og c í ákvæðinu. Fasteignir sem falla undir a-lið ákvæðisins 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 falla sjúkrastofnanir samkvæmt lögum um heilbrigðisþjónustu, skólar, heimavistir, leikskólar, íþróttahús og bókasöfn. Undir c-lið 3. mgr. 3. gr. falla allar aðrar fasteignir, svo sem iðnaðar-, skrifstofu- og verslunarhúsnæði, fiskeldismannvirki, veiðihús og mannvirki sem nýtt eru fyrir ferðaþjónustu.

Ákvæði a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, sem fjallar m.a. um íbúðir og íbúðarhús ásamt lóðarréttindum, er undantekningarákvæði eins og ákvæði b-liðar 3. mgr. 3. gr. laganna. Af orðalagi c-liðar 3. mgr. 3. gr. laganna verður ráðið að á allar aðrar fasteignir en þær sem sérstaklega eru taldar upp í stafliðum a og b verði lagður á fasteignaskattur, allt að 1,32% af fasteignamati og lóðarréttindum. 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.

Álitaefni þessa máls lýtur að því hvort fasteign kæranda að Iðnbúð 5, Garðabæ falli undir undantekningarreglu a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 eða meginreglu c-liðar sömu lagagreinar, nánar tilgreint hvort fasteignin eigi að flokkast með eða sem hluti af íbúðarhúsnæði í skilningi a-liðar málsgreinarinnar eða ekki. Kærandi telur að fasteign hans eigi að falla undir fyrrgreinda undantekningarreglu og vísar til þess að fasteignin hafi alfarið verið nýtt sem bílskúr frá árinu 2004 og að raunveruleg notkun skuli ráða flokkun húsnæðis samkvæmt ákvæði 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Vísar kærandi til þess að bílskúrar séu almennt flokkaðir samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laganna. Sveitarfélagið Garðabær telur hins vegar að skattleggja eigi fasteignina á grundvelli meginreglu c-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 þar sem hún hafi ekki verið nýtt sem íbúðarhúsnæði né geti talist hluti slíks húsnæðis.

Almennt hefur verið talið að bílskúrar og geymslur sem tilheyra ákveðnu íbúðarhúsnæði með skýrum hætti og tengjast notkun slíks húsnæðis með hefðbundnum hætti falli undir ákvæði a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Ef bílskúrar eða annað geymsluhúsnæði hafa hins vegar ekki beina tengingu við ákveðið íbúðarhúsnæði verður það ekki talið hluti slíks húsnæðis í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 enda verður ekki séð að í slíkum tilvikum sé um að ræða not sem tengist íbúðarhúsnæði með hefðbundnum hætti. Þá er einnig til þess að líta að undantekningar frá meginreglu c-liðar 3. mgr. 3. gr.

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 18. febrúar 2020 í máli nr. 11/2019.

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

Kæruefni: Gjaldflokkur.

laganna ber samkvæmt almennum lögskýringarsjónarmiðum að túlka þröngt. Má í þessu sambandi m.a. hafa hliðsjón af úrskurði yfirfasteignamatsnefndar í máli nr. 14/2016 þar sem 15 geymslurými í fasteign voru ekki talin hafa fullnægjandi tengingu við ákveðið íbúðarhúsnæði og þau því felld undir ákvæði c-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

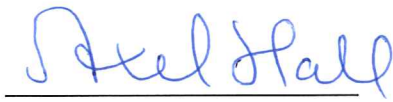
Eignarhluti kæranda í fasteigninni að Iðnbúð 5, Garðabæ, sem skráður er sem iðnaðarhúsnæði, er ekki nýttur sem bílageymsla fyrir íbúðir á efri hæð hússins. Eignarhlutinn er að sögn kæranda, sem er einkahlutafélag, að jafnaði nýttur sem aukabílageymsla fyrir heimilisbíla fyrirsvarsmanns kæranda og fjölskyldu hans, en þau eru ekki búsett í fasteigninni. Telja verður með hliðsjón af framansögðu að fasteign kæranda að Iðnbúð 5, Garðabæ, hafi ekki þau tengsl við íbúðir á efri hæð hússins né annað íbúðarhúsnæði að fasteignin falli undir undantekningarákvæði a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

IV.

Samkvæmt öllu því sem að framan er rakið verður að telja að álagning fasteignaskatts fyrir árið 2019 vegna fasteignar kæranda að Iðnbúð 5, Garðabæ, fnr. 207-0961, hafi verið réttilega ákvörðuð samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Úrskurðarorð

Álagning fasteignaskatts vegna fasteignar kæranda að Iðnbúð 5, Garðabæ, fnr. 207-0961, fyrir árið 2019, er staðfest.


Björn Jóhannesson

Axel Hall


Áslaug Árnadóttir

