

Ár 1994, miðvikudaginn 1. júní var í málinu nr. 5/1994 kveðinn upp af Yfirfasteignamatnefnd svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

Málavextir eru þeir að með bréfi dags. 25. apríl 1994, kærir Skúli Pálsson hrl. f.h. eigenda 3ju hæðar fasteignarinnar nr. 18 við Borgartún í Reykjavík, álagðan sérstakan fasteignaskatt á eignina. Kæru sína byggir lögmaðurinn á undanþáguákvæði frá almennti skattskyldu, sbr. 6. tl. 4. gr. laga um tekjuskatt og eignaskatt og þá viðmiðun í lögum um sérstakan fasteignaskatt sem hefur frá upphafi verið í lögum varðandi skyldur til að svara þeim skatti.

Í kærubréfi segir orðrétt: "Kröfugerð: Að felldur verði niður sérstakur fasteignaskattur 1994, sem lagður var á kæranda skv. álagningarseðli, kr. 572.530.00.

Málavextir og lagarök: Sá hluti fasteignarinnar Borgartún 18, sem er andlag hinnar kærðu skattlagningar, er eign eftirtalinna aðila í þeim eignarhlutföllum, sem þar greinir:

Farmanna- og fiskimannasamband Íslands	19.8 %
Félag Íslenskra loftskeytamanna	4.1 %
Lífeyrissjóðurinn Hlíf	4.1 %
Sjómannasamband Íslands	6.0 %
Skipstjórafélag Íslands	10.0 %
Skipstjóra- og stýrimannafélagið Aldan	8.1 %
Stýrimannafélag Íslands	18.1 %
Vélstjórafélag Íslands	29.8 %
	<hr/>
	100.0 %

Eignin er í óskiptri sameign viðkomandi félaga, sem öll eru, nema Lífeyrissjóðurinn Hlíf, stéttarfélög, án rekstrar.

Þinglýst sameiginleg eignarheimild er sameignarsamningur, þar sem sameignarfélagið Borgartún 18 er eigandi til hagræðis fyrir eignaraðila í lögskiptum innbyrgðis og við aðra og breytir engu um réttarstöðu eigendanna gagnvart gjaldtöku eða öðru.

Húsnæðið er notað af eigendum til fundahalda, annarrar félagsstarfsemi og skrifstofuhalds þeirra sjálfra.

Eignarformið hefur verið við lýði allt frá árinu 1978, eins og kennitala ber með sér. Sérstakur fasteignaskattur hefur aldrei verið lagður á eignina fyrr. Umbjóðendur mínir telja, að óheimilt sé að leggja skattinn á, þar sem skattskyldan "hvílir á aðilum sem skattskyldir eru samkvæmt ákvæðum I. kafla laga nr. 75/1981, um tekjuskatt og eignaskatt, eða lögum 65/1982, um skattskyldu innlánsstofnana, með síðari breytingum." eins og segir orðrétt í

bráðabirgðaákvæði við lög nr. 124, 1993 um breytingu á lögum nr. 90/1990, um tekjustofna sveitarfélaga, með síðari breytingum. Viðmiðun skattskyldu við skattskyldu almennt hefur verið í lögum um sérstakan fasteignaskatt frá upphafi."

Með bréfi dags. 4. maí s.l. óskaði Yfirfasteignamatsnefnd eftir umsögn borgarstjórans í Reykjavík. Svar borgarstjóra barst nefndinni með bréfi dags. 16. maí s.l.. Þar segir orðrétt m.a. :

"Húseignin Borgartún 18 er samkvæmt upplýsingum Sýslumannsins í Reykjavík í eigu Sparisjóðs vélstjóra að 70.1 % og Sameignarfélagsins Borgartún 18 að 29.9 %, en að sameignarfélaginu munu standa allmörg stétta- og lífeyrisfélög. Af bréfi lögmanns kæranda má ráða að einungis sé farið fram á niðurfellingu þess hluta sérstaka fasteignaskattsins sem lagður hefur verið á hluta sameignarfélagsins. Aðalkrafa Reykjavíkurborgar er að öllum þessum aðilum verði gert að greiða hinn sérstaka fasteignaskatt. Krafan er rökstudd með skírskotun í 2. gr. laga nr. 75/1981 um tekjuskatt og eignaskatt. Samkvæmt 3. tl. þessarar greinar eru sameignarfélög skattskyld og njóta ekki þeirra undanþáguákvæða sem um getur í 4. gr. laganna. Verði hinsvegar litið svo á að sameignarfélagið eða einstakir félagar innan þess falli undir 5. tl. þessarar greinar en samkvæmt þeim tölulíð ber félögum, sjóðum og stofnunum að greiða tekju- og eignaskatt, sbr. þó 6. tl. 4. gr. Samkvæmt 6. tl. 4. gr. eru félög og stofnanir, sem ekki reka atvinnu undanþegin skattskyldu. Þeir aðilar sem að kærinni standa reka allir atvinnustarfsemi. Rekstur stéttarfélaga og lífeyrissjóða er atvinnustarfsemi, aðilarnir eru launagreiðendur og hafa margvíslegan rekstrarkostnað. Að mati Reykjavíkurborgar falla þessir aðilar því ekki undir undanþáguákvæði 6. tl. 4. gr. laga um tekjuskatt og eignarskatt."

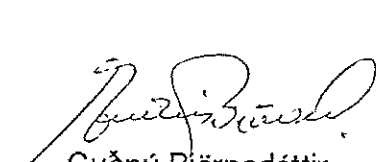
Í lögum nr. 124/1993 um breyting á lögum nr. 90/1990, um tekjustofna sveitarfélaga, með síðari breytingum, segir í 10. gr. I. kafla: "Sérstakan fasteignaskatt, sem nema skal 1,25 % að hámarki af álagningarstofni, er heimilt að leggja á fasteignir sem nýttar eru við verslunarrekstur eða til skrifstofuhalds, ásamt tilheyrandi lóð, enda þótt um leigulóð sé að ræða. Skattskylda samkvæmt þessu ákvæði hvílir á aðilum sem skattskyldir eru samkvæmt ákvæðum I. kafla laga nr. 75/1981, um tekjuskatt og eignaskatt, eða lögum nr. 65/1982, um skattskyldu innlánsstofnana, með síðari breytingum."


Miðvikudaginn 25. maí s.l. fór Yfirfasteignamatsnefnd á vettvang og skoðaði aðstæður. Í ljós kom að hluti þess er í útleigðu til óskýldra aðila um síðustu áramót. Þ.e. til Júlíönu Erlendsdóttur og Norðurhafs h.f.

Samkvæmt 6. tl. 4. gr. laga nr. 75/1981 eru undanþegnir skattskyldu félög, sjóðir og stofnanir sbr. 5. tl. 2. gr., sem ekki reka atvinnu. Telja verður að eigendur 3ju hæðar Borgartúns 18 séu undanþegnir skattskyldu samkvæmt þessu ákvæði og að ekki verði lagður á sérstakur fasteignaskattur á húsnæði sem þeir nota við starfsemi sína. Hins vegar ber eigendum að greiða sérstakan fasteignaskatt af húsnæði í útleigu í árslok 1993.

ÚRSKURÐARORÐ:

3ja hæð fasteignarinnar Borgartún 18 í Reykjavík, er undanþegin greiðslu sérstaks fasteignaskatts til borgarsjóðs Reykjavíkur árið 1994 að undanskildum tveim herbergjum, sem voru í útleigu í árslok 1993, til óskyldra aðila í atvinnurekstri.


Guðný Björnsdóttir


Pétur Stefánsson


Agnar Guðafsson