

Ár 1998, miðvikudaginn 7. október, var í málinu nr. 6/1998 af
Yfirfasteignamatsnefnd kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR:

Með bréfi dags. 6. mars 1998 kærir Hlöðver Kjartansson hdl. f.h. Sveinbjargar Hermannsdóttur, kt. 251246-3439, úrskurð Fasteignamats ríkisins 13. febrúar 1998 varðandi ágreining um stofn til álagningar fasteignaskatts á fasteign kæranda nr. 12 við Eyrargötu á Suðureyri í Ísafjarðarbæ.

Af hálfu kæranda er þess krafist, að stofn til álagningar fasteignaskatts á Eyrargötu 12 verði ákveðinn í samræmi við reglur um sumarhús skv. a-lið 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga, sbr. lög nr. 79/1996 og 1. gr. laga nr. 122/1996 um breytingu á þeim lögum.

Um málavexti, málsástæður og lagarök kæranda er vísað til kæru til Fasteignamats ríkisins, dags. 17. desember 1997 og fylgiskjala með henni. Í kærubréfi segir um málavexti:

"Umbj. m. eignaðist húsið að Eyrargötu 12, sem er 64,7 fm. og byggt árið 1900, með afsali frá Byggingarsjóði ríkisins 4. nóvember 1993. Tilgangur kaupanna var að nýta eignina sem sumarhús. Hefur notkun hússins allt frá þeim tíma verið í samræmi við þann tilgang. Svo sem meðfylgjandi vottorð Ísafjarðarbæjar frá 21. nóvember sl. ber með sér hefur enginn átt skráð lögheimili í húsinu frá 3. janúar 1994, en þarnefnd fjölskylda bjó í húsinu, er umbj.m. eignaðist það. Umbj. m. og fjölskylda hennar á lögheimili að Flókagötu 6 í Hafnarfirði."

Í kærubréfi til Fasteignamats ríkisins segir m.a. um málsástæður og lagarök:

"Rök fyrir kröfu umbj. m. eru þau, að hún á lögheimili að Flókagötu 6 í Hafnarfirði og húseignin að Eyrargötu 12 er aðeins ætluð til samfelldrar dvalar að sumri til, en á öðrum árstímum aðeins til styttri dvalar. Enginn hefur átt þar lögheimili á eignarhaldstíma hennar að öðru leyti en því, að fjölskyldan, sem í húsinu bjó, er hún eignaðist það, fékk að dvelja í því í stuttan tíma, eða þar til sú fjölskylda flutti af staðnum. Vísa ég í þessu sambandi til athugasemda við 1. gr. frumvarps, sem varð að lögum nr. 122/1996 og gr. 6.10.7.1 í byggingarreglugerð nr. 177/1992 með síðari breytingum. Samkvæmt þessum reglum skal 0,4% fasteignaskattur lagður á fasteignamat húseignarinnar, sem var kr. 953.000 við álagningu fasteignaskatts árið 1997, og því réttilega átt að vera kr. 3.812, en ekki kr. 10.312.

Í athugasemdum við greint lagafrumvarp, sem samið var í félagsmálaráðuneytinu og grundvallað á álitni nefndar sem skipuð var af félagsmálaráðherra í samráði við umhverfisráðherra til að fara yfir réttindi og

skyldur sumarhúsaeygenda, kemur fram, að frumvarpið var að hluta til grundvallað á álitum þeirrar nefndar. Tilgangur frumvarpsins var fyrst og fremst til að mæla fyrir um breytt fyrirkomulag til lækkunar varðandi álagningu fasteignaskatts á sumarhús eins og þau eru skilgreind í gr. 6.10.7.1. í byggingarreglugerð nr. 177/1992 með síðari breytingum. Þessi skilgreining er svohljóðandi: "Sumarbústaðir eða sumarhús eru, samkvæmt reglugerð þessari, hús sem aðeins eru ætluð til samfelldrar dvalar að sumri til, en á öðrum árstímum aðeins til styttri dvalar, t.d. yfir helgar." Ekki fer á milli mála, að þessi skilgreining er nákvæmlega uppfyllt hvað varðar Eyrargötu 12.

Orðrétt segir í athugasemdum við 1. gr. frumvarpsins, sem varðar álagningarstofninn: "Tillaga þessi er sett fram á þeim grundvelli að sérstaða sumarhúsa og eygenda þeirra er nokkur miðað við aðra fasteignareigendur í sveitarfélögum. Er þar fyrst og fremst bent á að sumarhús eru ekki ætluð til íbúðar í þeim skilningi að fólk hafi þar lögheimili. Eigendur þeirra sækja því ekki þjónustu á borð við leikskóla, grunnskóla og félagsþjónustu til þess sveitarfélags þar sem sumarhús þeirra eru." Ekki fer heldur milli mála, að þessi skilgreining er nákvæmlega uppfyllt hvað varðar Eyrargötu 12."

Með bréfi dags. 18. mars 1998 óskaði Yfirfasteignamatnefnd umsagnar Ísafjarðarbæjar. Svar barst með bréfi Ísafjarðarbæjar dags. 3. apríl 1998 undirrituðu af Þóri Sveinssyni, fjármálastjóra. Í bréfinu er vitnað til rökstuðnings lögmanns Ísafjarðarbæjar Andra Árnasonar hrl. en þar segir m.a.:

"Eyrargata 12, Suðureyri, telst ekki vera sumarhús heldur er um að ræða íbúðarhúsnæði í skipulagðri byggð slíkra eigna, sbr. 10. gr. laga nr. 19/1964, sbr. nú lög nr. 73/1997. Skv. byggingarreglugerð nr. 177/1992, gr. 6.10.7.2., er ekki gert ráð fyrir sumarhúsum annars staðar en þar sem skipulag ákveður. Rök kæranda eru þau, að eignin sé einungis nýtt með tilteknum hætti. Nýting íbúðarhúsnæðis í skipulögðum hverfum er hvorki eftirlits- né tilkynningar skyld. Af þeim sökum getur það ekki skipt máli, hvernig eigandi kys að nýta íbúðarhúsnæði, þ.m.t. hvort hann kys að hafa þar fasta búsetu. Þegar af þessum ástæðum er kröfufliðnum hafnað."

Niðurstaða:

Ágreiningur í máli þessu varðar hver skuli vera stofn til álagningar fasteignaskatts á húseignina Eyrargötu 12, Suðureyri, Ísafjarðarbæ sem er eign kæranda. Kærður er úrskurður Fasteignamats ríkisins 13.02.1998 um að álagningarstofn skuli óbreyttur, en til Fasteignamats var kærð sú ákvörðun Ísafjarðarbæjar að leggja fasteignaskatt á afskrifað endurstofnverð eignarinnar

margfaldað með markaðsstuðli fasteigna í Reykjavík. Krefst kærandi þess að álagningarstofn verði fasteignamat þar sem um sumarhús sé að ræða.

Í 2. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga, sbr. 1. gr. laga nr. 121/1996 segir um stofn til álagningar fasteignaskatts:

"Stofn til álagningar skattsins á hús og mannvirki, að undanteknum sumarhúsum og útihúsum í sveitum, skal vera afskrifað endurstofnverð þeirra margfaldað með markaðsstuðli fasteigna í Reykjavík samkvæmt matsreglum Fasteignamats ríkisins. Stofn til álagningar fasteignaskatts á aðrar fasteignir skal vera fasteignamat þeirra."

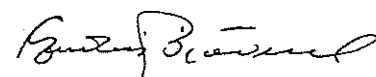
Meginregla 2. mgr. 3. gr. er að stofn til álagningar skatts á hús og mannvirki skuli vera afskrifað endurstofnverð margfaldað með markaðsstuðli fasteigna í Reykjavík. Undantekningar frá þeirri meginreglu gilda um sumarhús og útihús í sveitum. Samkvæmt almennum lögskýringareglum ber að skýra slíkar undantekningar þröngt.

Samkvæmt fasteignaskrá er húseignin Eyrargata 12 skráð sem íbúðarhús og er húseignin í skipulögðu íbúðarhúshverfi. Að mati Yfirfasteignamatsnefndar leiðir minni nýting húseignarinnar ein sér ekki til þess að eignin teljist sumarhús í skilningi 3. gr. laga nr. 4/1995. Verður ekki talið að vísan til byggingarreglugerðar nr. 177/1992 í greinargerð leiði til annarrar niðurstöðu enda verður húseignin ekki talin sumarhús í skilningi byggingarreglugerðar. Með hliðsjón af því sem rakið hefur verið og vísan til hins kærða úrskurðar telur Yfirfasteignamatsnefnd að stofn til álagningar fasteignaskatts á húseignina Eyrargötu 12 skuli vera afskrifað endurstofnverð eignarinnar margfaldað með markaðsstuðli fasteigna í Reykjavík. Samkvæmt því er staðfest niðurstaða hins kærða úrskurðar.

Úrskurðarorð:

Staðfestur er úrskurður Fasteignamats ríkisins um að álagningarstofn fasteignaskatts á húseignina Eyrargötu 12, Suðureyri, Ísafjarðarbæ skuli vera óbreyttur.


Pétur Stefánsson


Guðný Björnsdóttir


Guðmundur Magnússon.