

Ár 2000, miðvikudaginn 14. júní, var af Yfirfasteignamatnefnd kveðinn upp í málinu nr. 2/2000 svohljóðandi

### ÚRSKURÐUR:

Með bréfi dags. 28. mars 2000 kærir Rúnar B. Jóhannsson löggiltur endurskoðandi f.h. Eydala ehf. álagningu fasteignagjalda árið 2000 á fasteignina Staðarborg í Breiðdalshreppi. Í bréfi kæranda segir:

**“Málavextir:**

Umbjóðandi minn, Eydalir ehf., kt. 510599-2259, keypti fasteignina 217-8612, Staðarborg barnaskóli, Breiðdalshreppi, þann 15. júlí 1999. Skólahald hafði lagst af í húseigninni á árinu 1993. Umbj. minn sótti þann 20. september 1999 um leyfi til byggingarnefndar Breiðdalshrepps til breytinga á húsnæðinu með það fyrir augum, að þar yrði rekið gisti- og veitingahús, auk hugmynda um rekstur skóla- og unglíngaheimilis á veturna. Kristján Sigurðsson, aðaleigandi Eydala ehf., hefur menntun og áratuga reynslu á sviði uppeldismála, meðferðar og kennslu fyrir unglínga er lent hafa í vanda. Byggingarnefnd hreppsins samþykkti heimild til fyrirhugaðra breytinga á fundi sínum 8. nóvember (sic) 1999. Framkvæmdir hófust upp úr því, og er áformað að stórum áfanga þeirra verði lokið í júní 2000. Ekki verður um að ræða að fasteignin verði notuð til veitinga- og gistihúsareksturs fyrr en í fyrsta lagi að umræddum framkvæmdum loknum.

**Skipan húseignarinnar:**

Húseignin Staðarborg, barnaskóli, er um 580 fm. Þar af er um 125 fm. íbúð, sem áður var notuð sem íbúð skólastjóra. Nú er hún íbúð Kristjáns og fjölskyldu hans og verður svo framvegis. Þessi hluti fasteignarinnar verður því aldrei notaður sem gisti-og veitingahús.

**Kæra, aðalkrafa:**

Í 5. gr. laga nr. 4/1995, um tekjustofna sveitarfélaga, með áorðnum breytingum, er í l. mgr. ákveðið að skólahúsnæði sé undanþegið álagningu fasteignagjalda. Þar sem Staðarborg, barnaskóli, hefur ekki enn verið tekinn til annarra nota, og enn sem komið er fer þar ekki fram atvinnurekstur sem aflar tekna, fer umbj. minn fram á að Yfirfasteignamatnefnd úrskurði að gjaldskylda fasteignarinnar og álagning skv. 3. gr. laga nr. 4/1995 komi ekki til framkvæmda fyrr en tekjuaflandi atvinnurekstur hefst þar að áformuðum breytingum og öðrum framkvæmdum loknum. Jafnframt er þess krafist að framvegis verði gjaldskyldu og álagningu fasteignagjalda skipt skv. ákvæðum 3. mgr. 3. greinar laganna; annars vegar í íbúðarhúsnæði og hins vegar í atvinnurekstrarhúsnæði. Álagning fasteignagjalda árið 2000 er því kærð að hluta til niðurfellingar og að hluta til lækkunar.

**Kæra, varakrafa:**

Ef Yfirfasteignamatnefnd fellst ekki á aðalkröfu umbj. míns er farið fram á að álagningu fasteignagjalda á Staðarborg verði frá upphafi skipt annars vegar af álagningarstofni íbúðarhúsnæðis og hins vegar af álagningarstofni atvinnurekstrarhúsnæðis. Álagning fasteignagjalda árið 2000 er því kærð til lækkunar.”

Erindi þetta var sent sveitarstjórn Breiðdalshrepps til umsagnar með bréfi 6. apríl 2000. Jafnframt var óskað eftir uppdráttum og nánari upplýsingum um nýtingu eignarinnar frá kæranda.

Umsögn Breiðdalshrepps er dags. 27. apríl 2000, en þar segir m.a.:

“Eignin Staðarborg 217-8612 skiptist í skólahúsnæði með heimavist og skólastjórafbúð. Skólahúsnæðið hefur staðið ónotað frá því að skólahald lagðist þar af árið 1993. Þann 15. júlí 1999 seldi Breiðdalshreppur Eydöllum ehf. eignina. Breytingar standa nú yfir á húsnæðinu og er fyrirhugað að opna þar hótél í júní n.k.

Varðandi aðalkröfu Eydala ehf.: Þar sem skólahald er aflagt að Staðarborg, lagði Breiðdalshreppur fasteignagjöld á fasteignina sem um atvinnuhúsnæði væri að ræða.

Varðandi varakröfu Eydala ehf.: Eigandi Eydala ehf., Kristján Sigurðsson hefur notað skólastjóra-íbúð sem íbúðarhúsnæði og hyggst gera það áfram og er því rétt að leiðrétta álagningu á þeim hluta húsnæðisins.

Breiðdalshreppur fellst því á varakröfu Eydala ehf. um að álagningu fasteignagjalda á Staðarborg verði skipt annars vegar af álagningarstofni íbúðarhúsnæðis og hins vegar af álagningarstofni atvinnuhúsnæðis.”

Umbeðnar viðbótarupplýsingar frá kæranda bárust ásamt bréfi dags. 8. maí 2000, þ.á.m. samþykktir uppdrættir vegna viðbyggingar, breytinga og endurbóta, afrit af fundargerð skipulagsnefndar Breiðdalshrepps frá 8. okt. 1999 o.fl.

Af gögnum málsins kemur fram að eignin Staðarborg var skólahúsnæði með heimavist og skólastjóraíbúð. Skólahald lagðist þar af árið 1993 og hefur húsnæðið staðið ónotað síðan.

Eydalir ehf. keyptu eignina 15. júlí 1999 og sendu inn uppdrætti til bygginganefndar Breiðdalshrepps með bréfi 30. sept. 1999 með þeim breytingum og viðbót sem fyrirhugað var að framkvæma. “Breytingarnar miða að því að gera bygginguna vel hæfa til veitinga- og/eða gistihúsareksturs eða til annarra félagslegra nota sem kunna að finnast” eins og segir í umsókninni. Svo sem fram kemur á uppdráttum eru breytingarnar einkum fólgnar í breytingum á herbergjaskipan og lögnum ásamt nýrri viðbyggingu úr timbri ofan á vesturálm. Skipulagsnefnd samþykkti umsókn Kristjáns Sigurðssonar um byggingarleyfi fyrir Hótelu Staðarborg á fundi sínum 8. október 1999.

### Niðurstaða

Aðalkrafa kæranda er að fasteignin Staðarborg í Breiðdalshreppi verði undanþegin álagningu fasteignagjalda þar til tekjuaflandi atvinnurekstur hefst þar að loknum áformuðum breytingum og öðrum framkvæmdum.

Í 1. mgr. 5. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga segir svo:

*“Undanþegin fasteignaskatti eru sjúkrastofnanir samkvæmt heilbrigðislögum, kirkjur, skólar, heimavistir, íþróttahús.....”*

Hér er um undanþáguheimild að ræða sem samkvæmt almennri lögskýringarreglu ber að túlka þröngt.

Eins og að ofan greinir lagðist skólahald af á árinu 1993 og á fundi skipulagsnefndar Breiðdalshrepps hinn 8. október 1999 var samþykkt önnur og gjaldskyld notkun umræddrar eignar, þ.e. veitinga- og/eða gistihúsarekstur. Er því ekki unnt að fallast á það sjónarmið kæranda að ofangreint undanþáguákvæði 5. gr. laga nr. 4/1995 eigi við.

Kærandi tekur fram að breytingar á húsnæðinu hafi byrjað fljótt eftir að byggingarleyfi var gefið út og áformað sé að stórum áfanga þeirra verði lokið í júní 2000.

Nýting eignarinnar er ekki skilyrði fyrir álagningu fasteignaskatts sbr. 13. gr. reglugerðar nr. 320/1972 og leiðir sá tími sem breytingar á húsnæðinu standa yfir því ekki sjálfkrafa til niðurfellingar gjalda.

Í varakröfu kæranda er þess krafist að álagningu fasteignagjalda á Staðarborg verði frá upphafi skipt annars vegar af álagningarstofni íbúðarhúsnæðis og hins vegar af álagningarstofni atvinnurekstrarhúsnæðis. Sveitarstjórn Breiðdalshrepps hefur þegar fallist á varakröfu kæranda sbr. áður nefnt bréf Breiðdalshrepps dags. 27. apríl 2000. Um hana er því ekki ágreiningur.

Í 6. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga segir svo:


*"Nú er afnotum fasteignar, sem metin er sem heild, þann veg háttað að greiða ber fasteignaskatt af henni samkvæmt báðum gjaldflokkum 3. mgr. 3. gr. og skulu þá þeir sem annast mat nýbygginga og endurbóta fasteigna, ákveða hlutfallslega skiptingu matsverðs slíkra eigna eftir afnotum."*

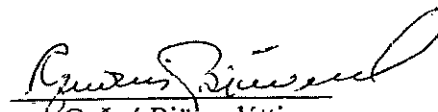
Í samræmi við ákvæði þessarar greinar er ákvörðun um hlutfallslega skiptingu matsverðs fasteignarinnar Staðarborg í Breiðdal á gjaldárinu 2000 því vísað til Fasteignamats ríkisins.

**ÚRSKURÐARORÐ:**

*Greiða ber fasteignaskatt af fasteigninni Staðarborg í Breiðdal á gjaldárinu 2000. Ákvörðun um skiptingu eignarinnar í mismunandi gjaldflokka er vísað til Fasteignamats ríkisins.*

  
Pétur Stefánsson

  
Guðmundur Magnússon

  
Guðný Björnsdóttir