

Ár 2010, fimmtudaginn 15. apríl, var af Yfirfasteignamatnefnd í málinu nr. 8/2010 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dagsettu 11. febrúar 2010 framsendi Fasteignaskrá Íslands til Yfirfasteignamatnefndar beiðni Gylfa Sveinssonar, kt. 310548-4489, um að eignarhlutar hans og Sigríðar Önnu Þorgrímsdóttur, kt. 150847-2499, í fasteigninni Flatahrauni 29, fastanúmer 207-4792 og 207-4793, falli undir a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr.4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga.

Í erindinu felst kæra eigenda á þeirri ákvörðun Hafnarfjarðarkaupstaðar að skattleggja fasteignirnar samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 5/1995.

Yfirfasteignamatnefnd óskaði með bréfi dagsettu 19. febrúar 2010 eftir umsögn Hafnarfjarðarkaupstaðar. Umbeðin umsögn barst með bréfi dagsettu 11. mars 2010 undirrituðu af Ólafi Helga Árnasyni, skrifstofustjóra skipulags- og byggingarsviðs.

Í bréfinu segir:

„Samkvæmt úrskurði úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála frá 3. desember sl. var ákvörðun skipulags- og byggingarráðs frá 24. mars 2009 varðandi breytta skráningu fasteignarinnar að Flatahrauni 29 í Hafnarfirði felld úr gildi. Sú niðurstaða nefndarinnar virðist eingöngu byggja á því að nægilegur rökstuðningur hafi ekki verið fyrir þeirri ákvörðun ráðsins.

Flatahraun 29 er fasteign sem er á svonefndu athafnasvæði og samkvæmt ákvæði gr. 4.6.1. í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 skal almennt ekki gert ráð fyrir íbúðum á athafnasvæðum. Þó er unnt að gera ráð fyrir íbúðum tengdum starfsemi fyrirtækja ss. húsvarðaríbúðum.

Erindið snýr að tveimur eignahlutum þ.e. 207-4792 og 207-4793 sem beiðendur eru skráðir eigendur að. Ekki er unnt að fallast á með þeim að báðir eignarhlutarnir tengist starfsemi fyrirkja í húsinu nema sýnt sé fram á það og ekki verður séð að fleiri en ein húsvarðaríbúð geti verið í hverju húsi.

Því telur skipulags- og byggingarsvið Hafnarfjarðar að beiðendur verði að láta í ljós vilja sinn um það hvorn eignarhlutann þau óska eftir að verði skráður sem íbúð. Vart verður það lagt á bæjaryfirvöld að ákveða það fyrir þeirra hönd. Unnt verður að taka afstöðu þegar það liggur fyrir.“

Umsögn Hafnarfjarðarkaupstaðar var send kærendum með bréfi dagsettu 19. mars 2010 og þeim gefinn kostur á að gera athugasemdir. Frekari athugasemdir bárust ekki frá kærendum.

Yfirfasteignamatnefnd fór í vettvangsgöngu að Flatahrauni 29 þriðjudaginn 30. apríl 2010. Í henni tóku þátt af hálfu Yfirfasteignamatnefndar Pétur Stefánsson og Guðný Björnsdóttir ásamt ritara nefndarinnar Friðþjófi Sigurðssyni. Á vettvangi voru kærendur, Gylfi Sveinsson og Sigríður Anna Þorgrímsdóttir. Ekki var mætt af hálfu Hafnarfjarðarkaupstaðar.

Um er að ræða 2 eignir á annarri hæð að Flatahrauni 29, annars vegar rými merkt 0201 og hins vegar rými merkt 0202. Rými 0201 er skráð 121,6 m² að stærð, byggingarár 1986. Rýmið skiptist í hol, hjónaherbergi, tvö herbergi, stofu, eldhús, snyrtingu og baðherbergi/þvottahús. Loft eru með hvítmáluðum texplötum en veggir ýmist viðarþiljur eða hvítmálaðir, en flísar og korkflísar á baði og í snyrtingu. Gólf

eru með heilu eikarparketi nema í stofu, þar eru fljótandi harðpressaðar spónaplötur (tarket). Í eldhúsi er góð eldhúsinnrétting með öllum tækjum. Þar er hurð út á terrass. Á snyrtingu er upphengt salerni og vaskur í vaskborði. Í baðherbergi er baðkar og fastir skápar. Lýsing er með hangandi flúrlömpum en krónur í stofu og tenglarennur með veggjum. Hurðir eru bæsaðar spjaldahurðir og gluggar úr furu með tvöföldu gleri. Hitalögn er með þilofnum og bakrennslislokum.

Ástand rýmisins er gott.

Rými 0202 er skráð 89,0 m² að stærð, byggingarár 1986. Rýmið skiptist í anddyri, stofu/borðstofu, eldhús, hjónaherbergi, herbergi og snyrtingu. Loft eru hvítmálaðar texplötur og veggir hvítmálaðir, en fljótandi pressaðar spónaplötur (tarket) á gólfum. Í eldhúsi er lítil eldhúsinnrétting með tækjum. Í snyrtingu er upphengt salerni, vaskur og sturtuklefi. Úr herberginu er hurð út á litlar svalir. Hurðir í rýminu eru hvítmálaðar, ofnar með bakrennslislokum, lýsing með hangandi flúrljósum og furugluggar með tvöföldu gleri. Ástand rýmisins er þokkalegt.

Húsið að Flatahrauni 29 er tveggja hæða steinsteyppt bygging með risþaki, byggt 1986. Kærendur eiga bæði lögheimili að Flatahrauni 29.

Niðurstaða.

Kærendur gera þá kröfu að fasteignir þeirra að Flatahrauni 29 í Hafnarfirði skuli skattlagðar sem íbúðarhúsnæði skv. a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

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 samkvæmt b-lið og c-lið allt að 1,32% af öðrum fasteignum. 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, öll hlunnindi og sumarbústaðir ásamt lóðarréttindum.“

Undir b-lið falla sjúkrastofnanir samkvæmt lögum um heilbrigðisþjónustu, skólar, heimavistir, leikskólar, íþróttahús og bókasöfn. Fyrir gildistöku laga nr. 140/2005 voru þessar eignir undanþegnar greiðslu fasteignaskatts.

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.

Álitaefni í kærumáli þessu er hvort húsnæði það sem kæran varðar skuli teljast íbúðarhúsnæði í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga. Hvorki í lögum nr. 4/1995 né í reglugerð um fasteignaskatt nr. 945/2000 er að finna skilgreiningu á því hvaða skilyrði skuli vera uppfyllt til þess að húsnæði teljist vera íbúð í skilningi laganna.

Fasteignir þær sem kæran varðar eru tvö rými í húsinu Flatahrauni 29, merkt 01 0201 og 01 0202, fastanúmer 207-4792 og 207-4793. Samkvæmt Landskrá fasteigna eru báðar eignirnar skráðar sem skrifstofur. Þá liggur fyrir að byggingaryfirvöld hafa

ekki samþykkt húsnæðið sem íbúðir. Þar hafa hins vegar verið innréttaðar íbúðir sem kærendur og fjölskyldur þeirra hafa búið í. Hafa kærendur um árábil haft lögheimili að Flatahrauni 29.

Í eldri úrskurðum Yfirfasteignamatnefndar hefur verið á því byggt að það sé raunveruleg notkun húsnæðis sem ráði því undir hvaða staflíð 3. mgr. 3. gr. eign flokkist en ekki skráð notkun þess eða samþykki byggingaryfirvalda. Hefur verið fallist á þann skilning í dómi Hæstaréttar þann 5. október 2006 í máli nr. 85/2006.

Telur Yfirfasteignamatnefnd með hliðsjón af innréttingu fasteigna kæranda og því sem staðfest er um raunverulega notkun þeirra sem íbúðarhúsnæðis að eignirnar skuli skattlagðar samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Úrskurðarorð

Greiða skal fasteignaskatt af fasteignum kæranda að Flatahrauni 29 í Hafnarfirði, fastanúmer 207-4792 og 207-4793 samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 miðað við núverandi notkun þeirra sem íbúðarhúsnæðis.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Friðrik Már Baldursson