

Ár 2009, fimmtudaginn 5. febrúar, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 9/2008 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi dags. 29. október 2008, móttæknu þann 12. nóvember 2008, kærir Einar Guðjónsson, Bjargarstíg 14, Reykjavík fyrir hönd Einars Guðjónssonar ehf., kt. 710898-2519, þá ákvörðun Reykjavíkurborgar að leggja fasteignaskatt samkvæmt b-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga á fasteignir kæranda að Grettisgötu 64, Reykjavík, fastanúmer 223-6820, eining 0102 og fastanúmer 223-6821 eining 0103. Jafnframt er kærð skráning eignanna.

Kröfur kæranda eru:

Að fasteignir hans að Grettisgötu 64, Reykjavík, fastanúmer 223-6820 matshluti 01 0102 og fastanúmer 223-6821 matshluti 01 0103, verði skattlagðar sem íbúðarhúsnæði skv. a-lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995.

Í kærubréfi segir:

„Kærð er álagning á skattflokki á eignarhlutum félagsins að Grettisgötu 64 í Reykjavík. Kærð er skráning þeirra en með réttu ætti að skrá rýmin sem íbúðir.

Eins og sakir standa hefur Reykjavíkurborg lagt á rýmin skatt eins og um atvinnuhúsnæði væri að ræða og innheimt skatt skv. B. lið laga um tekjustofna Sveitarfélaga.

Um er að ræða íbúðir skv. 2. mgr. 92. gr. byggingareglugerðar nr. 44/1998.“

Þá segir í bréfinu:

„Rýmin eru einnig íbúðir skv. samþykktum teikningum en Byggingarfulltrúi hefur skráð þær sem a) skóvinnustofu og b) verslun en í reynd hafa 122 fermetrar og 63 fermetrar alltaf verið íbúðir. Hluti af rými 0102 hefur þó til skamms tíma verið nýttur sem verslun (c.a. 50 fermetrar).

Gerð er krafa um að rýmin verði úrskurðuð íbúðarrými og skattlögð samkv. því.“

Yfirfasteignamatsnefnd óskaði með bréfi dags. 14. nóvember 2008 eftir umsögn Reykjavíkurborgar vegna framkominnar kæru. Umsögn hefur ekki borist frá Reykjavíkurborg.

Yfirfasteignamatsnefnd fór í vettvangsgöngu að Grettisgötu 64 fimmtudaginn 22. janúar 2009. Í henni tóku þátt af hálfu Yfirfasteignamatsnefndar Pétur Stefánsson og Björn Karlsson auk ritara nefndarinnar, Friðþjófs Sigurðssonar. Einar Guðjónsson var mættur af hálfu kæranda og voru eignirnar skoðaðar í fylgd hans. Ekki var mætt af hálfu Reykjavíkurborgar.

Lýsing fasteignar

Um er að ræða tvær einingar í húsinu Grettisgötu 64, merktar 01 0102 og 01 0103.

Eining 01 0102. Einingin skiptist annars vegar í íbúðarluta og hins vegar í verslunarrými. Íbúðarhlutinn er stofa/eldhús, eitt herbergi og snyrting. Í stofu/eldhúsi er loft ófrágengið og málað, veggir málaðir og terrasso á gólfi. Þar er eldhúsbord með vaski og laus hella. Svalahurð með mjóum hliðargluggum er á bakhlið. Herbergið er

málað og terrasso á gólfi. Þar er laus skápur. Tvöfalt gler í glugga. Engin hurð er fyrir herberginu en laust hengi. Snyrtingin er lítil og án loftræstingar. Þar er loft málað, flísar á veggjum og vínylfílsar á gólfi. Á snyrtingunni er vaskur, sturta og salerni. Í húsnæðinu býr leigjandi sem samkvæmt þjóðskrá er skráður þar með lögheimili.

Verslunarhlutinn eru tvö samliggjandi rými. Þar eru veggir og loft málað en mósaik og terrasso á gólfi. Stórir gluggar eru á rýminu og ljósakastarar í lofti. Lítil kompa er undir stiga bakatil. Þar er loft málað, veggir með panelkrossvið og filt á gólfi. Stutt borðplata með eldhúsvaski er í kompunni.

Eining 01 0103. Rýmið skiptist í eldhús/borðstofu og samliggjandi stofu, innri gang, herbergi, snyrtingu, anddyri og geymsluskúr áföstum rýminu. Eldhús/borðstofa er málað og parket á gólfi. Þar er laust eldhúsborð með ótengdum vaski. Ljósaperur eru í lofti. Stofan er gluggalaus. Þar eru veggir og loft málað og parket á gólfi. Ljósaperur í lofti. Herbergið er gamalt eldhús. Veggir og loft er málað og slitið filt á gólfi. Þar er fastur neðri skápur en ekki frekari innréttingar. Snyrtingin er með málað loft, flísaplötur á veggjum og vínylfílsar á gólfi. Þar er vaskur og salerni. Innri gangur er málaður og dúkur á gólfi. Anddyri er afþiljað frá eldhúsi og gengið beint inn af götu. Geymslan er plötuklædd og máluð og frágangur grófur. Ekki er búið í húsnæðinu eins og er en gerður hefur verið leigusamningur. Vegna endurbóta og viðhalds á húsnæðinu eru leigutakar ekki fluttir inn.

Ástand eignanna er laklegt í heild og að hluta mjög viðhaldsþurfi.

Niðurstaða.

Kærandi gerir þá kröfu að fasteignir hans að Grettisgötu 64, einingar 0102 og 0103, skuli skattlagðar sem íbúðarhúsnæði skv. a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Jafnframt er kærð skráning eignanna.

Samkvæmt 1. mgr. 34. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna geta hagsmunaaðilar kært niðurstöðu endurmats fasteignamats til Yfirfasteignamatsnefndar. Skráning fasteignar er hins vegar ekki kæránleg til nefndinnar. Þeim lið kæru sem varðar skráningu fasteignanna er því vísað frá nefndinni.

Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga, 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. laga nr. 4/1995 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 húsnaði það sem kærán varðar skuli teljast íbúðarhúsnaði 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 húsnaði teljist vera íbúð í skilningi laganna.

Í 2. mgr. 1. gr. laga um fjölbýlishús nr. 59/1976 sem felld voru úr gildi með lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 sagði: „Með íbúð í lögum þessum er átt við hvert það herbergi, sem eldhús fylgir.“ Samsvarandi ákvæði er ekki í lögum nr. 26/1994 enda er gildissvið þeirra annað en eldri laganna. Í 2. mgr. 92. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 að finna svohljóðandi skilgreiningu:

„Til þess að vistarvera teljist lögleg íbúð skal þar vera íbúðarherbergi sem sé að minnsta kosti 18 m² að stærð, eldhús, baðherbergi og salerni, enda séu rými tengd innbyrðis þannig að ekki þurfi að fara um sameign á milli þeirra. Auk þess viðeigandi geymslurými, þvottaherbergi eða aðgangur að því í sameign.“

Fasteignir þær sem kærán varðar eru tvær einingar í húsinu Grettisgötu 64, merktar 01 0102 og 01 0103, fastanúmer 223-6820 og 223-6821. Samkvæmt Landskrá fasteigna eru báðar einingarnar skráðar sem verslun. Þá liggur fyrir að byggingaryfirvöld hafa ekki samþykkt húsnaðið sem íbúðir.

Í eldri úrskurðum Yfirfasteignamatshólfingar hefur verið á því byggt að það sé raunveruleg notkun húsnaðis sem ráði því undir hvaða staflíð 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 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.

Eining 01 0102, fastanúmer 223-6820, skiptist í íbúðarhluta og í verslunarrými. Skráð stærð einingarinnar er 172,7 m². Íbúðarhlutinn er stofa/eldhús, eitt herbergi og snyrting. Staðfest er að leigjandi býr í íbúðarhlutanum og er með skráð lögheimili þar. Með hliðsjón af því telur Yfirfasteignamatshólfing að miðað við núverandi notkun sé íbúðarhlutinn íbúð í skilningi a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Verslunarhlutinn er hins vegar ekki nýttur til íbúðar og fellur því undir c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins er fasteignamat íbúðarhlutans ekki sérgreint heldur er einingin 01 0102, fastanúmer 223-6820, metin þar sem ein heild. Í 6. gr. laga nr. 4/1995 er kveðið á um hvernig með skuli fara þegar greiða skal fasteignaskatt af fasteign samkvæmt báðum gjaldflokkum þegar þannig háttar. Þar segir:

Í 6. gr. laga nr. 4/1995 segir:

„Nú er afnotum fasteignar, sem metin er sem ein 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 matsverð slíkra eigna eftir afnotum.“

Samkvæmt ofangreindri 6. gr. laga nr. 4/1995 fellur það því undir valdsvið Fasteignamats ríkisins (nú Fasteignaskrár Íslands) að ákveða hlutfallslega skiptingu matsverðs fasteignarinnar milli gjaldflokka.

Eining 01 0103, fastanúmer 223-6821, skiptist í eldhús/borðstofu og samliggjandi stofu, innri gang, herbergi, snyrtingu, anddyri og geymsluskúr áföstum rýminu. Skráð stærð einingarinnar er 61,2 m². Framvísað hefur verið tímabundnum leigusamningi um húsnæðið sem dagsettur er 8. janúar 2009 og gildir frá 15. janúar 2009 til 1. mars 2010. Jafnframt hefur verið framvísað eldri leigusamningum. Telur Yfirfasteignamatnefnd með hliðsjón af innréttingu húsnæðisins og því sem staðfest er um notkun þess að eignin skuli skattlögð samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Úrskurðarorð

Greiða skal fasteignaskatt af fasteigninni Grettisgötu 64, einingu 01 0102, fastanúmer 223-6820, miðað við núverandi notkun eignarinnar samkvæmt a-lið og c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Ákvörðun um hlutfallslega skiptingu matsverðs fasteignarinnar fellur utan ákvörðunarvalds Yfirfasteignamatnefndar.

Fasteignin Grettisgata 64, Reykjavík, eining 01 0103, fastanúmer 223-6821, skal skattlögð samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 miðað við notkun hennar sem íbúðarhúsnæðis.

Þeim lið kæru sem varðar skráningu eignar er vísað frá Yfirfasteignamatnefnd.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Björn Karlsson