

Ár 1983, miðvikudaginn 2. mars, var í málinu nr. 13/1982 kveðinn upp af Yfirfasteignamatnefnd svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

I

Mál þetta er risið af ágreiningi milli eiganda húseignarinnar nr. 91 við Heiðmörk í Hveragerði, Stefáns Hilmarssonar, og Hveragerðishrepps um það, hvort nefnda fasteign beri að skattleggja á grundvelli a - liðs 2. mgr. 3. gr. laga nr. 73/1980 um tekjustofna sveitarfélaga, svo sem Stefán Hilmarsson heldur fram, eða á grundvelli b - liðs sömu málsgr., en því er haldið fram af Hveragerðishreppi. Lögmennt aðilja hafa gert grein fyrir sjónarmiðum sínum í skriflegum greinargerðum, sem bárust nefndinni 11. febrúar s.l.

II

Í greinargerð lögmanns Stefáns Hilmarssonar segir meðal annars:

" Það er ekki deilt um það í máli þessu, að húsið Heiðmörk 91, var byggt sem íbúðarhús, og skattlagt sem slíkt frá því það var byggt og um 20 ára skeið. Í þessu sambandi get ég vísað til framlagðs skjals nr. 3, sem tekur hér allan vafa af.

Stefán Hilmarsson keypti eign þessa þann 20.3.1975 og flutti þangað lögheimili sitt, en með úrskurði Hagstofustjóra var honum gert að eiga lögheimili í Garðabæ. Þrátt fyrir það hefur hann dvalið langdvölum í Hveragerði, auk þess um helgar og á frídögum.

Hvað sem líður lögheimili, þá skiftir það mestu máli hvers eðlis eignin er.

Í a. og b. lið 2. mgr. 3. greinar laga nr. 73 frá 1980, er skýrt greint á milli íbúða og íbúðarhúsa annars vegar og annarra fasteigna hins vegar.

Á annan tug ára frá byggingu hússins var það skattlagt sem íbúðarhús, en nú nýverið, er farið að leggja á það skv. b. lið, eða telja það undir "öðrum fasteignum".

Það hefir engin breyting orðið á húsinu, nema til hins betra, og verður því ekki séð hvernig slík tilfærsla getur átt sér stað, og engin heimild í framangreindum lögum til hennar.

Ég tel að 6. grein í framangreindum lögum staðfesti þessa skoðun mína, þar er um að ræða undantekningu frá aðalreglunni um heimild til þeirra er annast mat nýbygginga og endurbóta fasteigna til að ákveða skiftingu matsverðs eigna eftir afnotum.

Skilyrði til slíkrar heimildar er, að þegar afnotum fasteignar sem metin er sem ein heild, er á þann veg háttað, að greiða ber af henni gjald eftir báðum gjaldflokkum.

Því getur verið þannig háttað, að í húsi sé íbúð og húsnæði fyrir atvinnurekstur."

III

Í greinargerð lögmanns Hveragerðishrepps segir meðal annars svo:

" Málavextir eru þeir, að eigandi hússins Heiðmörk 91, Hveragerði, Stefán Hilmarsson átti lögheimili þar fyrst um sinn eftir að hann keypti húsið. Notkun hússins var ávallt með þeim hætti, að einungis var dvalið þar um helgar, hluta úr sumri og endrum og eins að öðru leyti. Notkun hússins var því alfarið eins og er um sumarbústaði og svo er enn. Eigandinn mun heldur ekki hafa ætlað sér aðra notkun á húsinu.

Í máli lögmanns Stefáns Hilmarssonar er lögð sérstök áhersla á, að það skipti höfuðmáli hvers eðlis eignin er þegar um sé að ræða álagningu fasteignaskatts sbr. 2. mgr. 3. gr. 1. 73/1980.

Á eignina Heiðmörk 91, Hveragerði hefur verið lagt miðað við b. lið 2. mgr. 3. gr. 1. 73/1980 á þeirri forsendu að notkun hússins væri sú sama og um sumarbústaði eða orlofshús. Af þeirri ástæðu var talið eðlilegt að leggja fasteignaskatt á eignina með framangreindum hætti.

Því er haldið fram, að ekki skipti máli í þessu sambandi hvort hús sé byggt í íbúðahverfi og hvort það fullnægi að öllu leyti kröfum um heilsárshús. Hitt skæri úr, hvort notkun þess sé slík að telja verði að um fasta búsetu sé að ræða. Ljóst er, að heimilt er að

leggja á sumarbústaði skv. b. lið 2. mgr. 3. gr. 1. nr. 73/1980. Sumarbústaðabygging getur vissulega verið það vegleg að hún sé mun meiri og betri bygging en ýmis hús sem notuð eru sem íbúðarhús allt árið í sama sveitarfélagi. Stærð hússins og gæði skipta því ekki máli heldur notkunin.

Ef ákvæði a. liðs. 2. mgr. 1. nr. 73/1980 eru skoðuð í heild kemur í ljós, að hið lægra fasteignagjald skal gilda í þessum tilvikum þegar um íbúðir og íbúðarhús er að ræða, þegar um jarðeignir er að ræða sem nytjaðar eru til landbúnaðar og þegar um mannvirki og útihús á bújörðum er að ræða. Það sýnist því hafa verið vilji og ætlun löggjafans, að lægri fasteignaskatturinn gildi þegar um þá notkun fasteignar væri að ræða sem tengdist daglegu lífi og starfi eiganda og/eða notenda eignarinnar, en í öðrum tilvikum væri hærri fasteignaskattur. Hér getur skipt máli hvernig hugtakið íbúð og íbúðarhús er skilgreint. Því er haldið fram eins og raunar kemur fram hér að framan að í þessu tilviki beri að skýra hugtakið þannig, að um sé að ræða hús sem er aðalvalarstaður viðkomandi eiganda og/eða notenda, en sé ekki um slíkt að ræða heldur hús sem notað er í frístundum og leyfum, en það sem fellur undir hugtakið sumarbústaður.

6. gr. 1. nr. 23/1980, tekur af öll tvímæli um það, að notkun fasteignar skiptir öllu máli um það í hvorn gjaldflokkinn beri að setja fasteignina, skv. 2. mgr. 3. gr. 1. nr. 73/1980, en það skiptir að öðru leyti ekki máli við úrlausn þessa máls."

IV

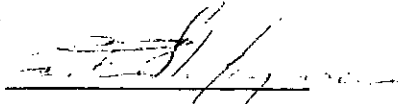
Umrætt hús er í skipulögðu íbúðarhúsahverfi og það er íbúðarhús að allri gerð. Húsið er eigi haft til annarra nota en íbúðar, enda þótt þau not séu vafalaust minni en almennt tíðkast um íbúðarhús. Að þessu athuguðu ber að telja húseign þessa íbúðarhús í skilningi 3. gr. laga nr. 73/1980 og ber því að skattleggja hana á grundvelli a - liðs 2. málsg. þeirrar greinar.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

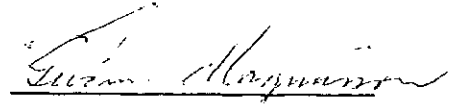
Fasteignina nr. 91 við Heiðmörk í Hveragerði ber að skattleggja á grundvelli a - liðs 2. málgr. 3. gr. laga nr. 73/1980 um tekjustofna sveitarfélaga.



Gaukur Jörundsson



Pétur Stefánsson



Guðmundur Magnússon