

Ár 1977, þriðjudaginn 11. október, var í málinu nr. 11/1977 kveðinn upp af Yfirfasteignamatshæðingunni svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

Málavextir eru þeir, að fasteignin nr. 86 við Laugaveg í Reykjavík er nýtt bæði til íbúðar og í þágu verslunar, þannig að greiða ber fasteignaskatt af henni samkvæmt báðum gjaldflokkum 2. mgr. 3. gr. laga nr. 8/1972 um tekjustofna sveitarfélaga. Um er að ræða hús, sem stendur á 266 m² eignarlóð. Húsið er kjallari, sem er lítið grafinn í jörð, hæð og ris. Verslun er í kjallaranum, tvær íbúðir á hæðinni og ein íbúð í risi. Samanlagt gólfplatarmál íbúðanna er 347 m² en verslunarhúsnæðisins 45 m². Samanlagt rúmmál íbúðarhúsnæðisins er 896 m³ en atvinnuhúsnæðisins 127 m³.

Samkvæmt úrskurði Fasteignamatshæðingunnar skiptist matsverð umræddrar fasteignar þannig milli gjaldflokka, sbr. 6. gr. laga nr. 8/1972, að 48,2% telst gjaldskylt samkvæmt a-lið 3. gr. laga nr. 8/1972, en 51,8% samkvæmt b-lið sömu greinar. Eigendur verslunarhúsnæðisins í kjallara hússins hafa kært þessa skiptingu matsverðs til Yfirfasteignamatshæðingunnar. Í bréfi þeirra, dags. 26. maí 1977, segir meðal annars, að einungis 1/8 hluti eignarinnar hafi verið nýttur í þágu atvinnureksturs. Bráðlega verði þó bakhluti kjallarans tekinn til afnota fyrir atvinnurekstur og verði hlutfallið þá 25%.

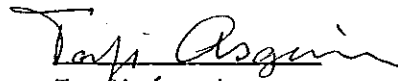
Þegar greiða ber fasteignaskatt af fasteign samkvæmt báðum gjaldflokkum 2. mgr. 3. gr. laga nr. 8/1972, ber samkvæmt 6. gr. sömu laga nr. 8/1972 að ákveða hlutfallslega skiptingu matsverðs slíkrar eignar eftir afnotum. Skýra verður síðastgreint ákvæði svo, að taka beri tillit til þess, þegar tiltekin afnot sérgreinds hluta eignarinnar eru verðmætari en afnot af eigninni að öðru leyti. Á það við afnot í þágu verslunar og viðskipta, þegar aðstaða til slíkrar nýtingar kemur fram í hækkuðu lóðarverði, en fasteign er jafnframt notuð til íbúðar, eins og á sér stað í þessu máli. Er ekki vafamál, að aðstaða til verslunarreksturs í kjallara umrædds húss er verðmætari afnot en not hússins að öðru leyti en það myndi meðal annars lýsa sér í hlutfallslega herra verði þess hluta fasteignarinnar í sölu en annarra hluta hennar. Á hinn bóginn verður einnig að taka tillit til þess, að ekki er annað komið fram en að byggingarréttur á sameiginlegri lóð hússins fylgi öllum hlutum þess, en það atriði hefur verulega þýðingu, eins og eign þeirri er háttáð sem hér um ræðir.

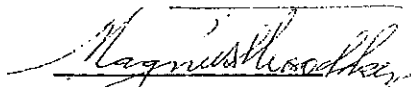
Samkvæmt því, sem að ofan hefur verið rakið, þykir hæfilegt að ákveða skiptingu matsverðs fasteignarinnar milli gjaldflokka samkvæmt 3. gr. laga nr. 8/1972 þannig, að kr. 18.359.634,- verði skattlagðar samkvæmt a-lið 3. gr. (íbúðarhúsnæði), en kr. 3.906.366,- samkvæmt b-lið sömu greinar (annað húsnæði).

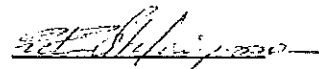
Framhald..

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Skiptingu matsverðs fasteignarinnar nr. 86 við Laugaveg í Reykjavík milli gjaldflokka samkvæmt 3. gr. laga nr. 8/1972 ákveðst þannig, að kr. 18.359.634,- verði skattlagðar samkvæmt a-lið 3. gr., en kr. 3.906.366,- samkvæmt b-lið sömu greinar.


Torfi Ásgeirsson


Magnús Thoroddsen


Pétur Stefánsson