

Ár 2009, fimmtudaginn 3. desember, var af Yfirfasteignamatsnefnd í málinu nr. 4/2009 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dagsettu 29. júní 2009 framsendi Fasteignaskrá Íslands kæru Óskars Sigurðssonar hrl. fyrir hönd Halldórs Júlíussonar, kt. 201036-2759, Syðstu Görðum, Borgarnesi.

Kærð er ákvörðun sveitarfélagsins Álftaness að leggja fasteignaskatt samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga á hesthús í eigu kæranda að Hliðsnesi 2, Álftanesi (fastanúmer 208-1521).

Af hálfu kæranda er þess krafist að a) hesthús í eigu hans að Hliðsnesi 2, Álftanesi, verði skattlagt samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga og b) að fellt sé niður fráveitugjald við álagningu fasteignagjalda á íbúðarhús umbjóðanda síns að Hliðsnesi 2, Álftanesi.

Í II. kafla laga nr. 4/1995 er fjallað um fasteignaskatt. Þar segir í 3. mgr. 4. gr. um valdsvið Yfirfasteignamatsnefndar:

„Verði ágreiningur um gjaldstofn skv. 3. gr. skal vísa honum til úrskurðar Fasteignaskrár Íslands. Þeim úrskurði má skjóta til yfirfasteignamatsnefndar. Verði ágreiningur um gjaldskyldu sker yfirfasteignamatsnefnd úr. Úrskurðum nefndarinnar má skjóta til dómstóla.“

Það leiðir af efni 3. mgr. 4. gr. að valdsvið Yfirfasteignamatsnefndar nær eingöngu til að úrskurða um ágreining um gjaldstofn og gjaldskyldu fasteignaskatts. Ágreiningur um álagningu fráveitugjalds er því utan valdsviðs hennar. Ber því að vísa þeim þætti kröfunnar frá nefndinni.

Í kæru segir að ítrekað hafi verið reynt að fá svör frá sveitarfélaginu varðandi álagningu fasteignaskatts og fráveitugjalds. Þar sem svör hafi ekki borist frá bæjarstjóra hafi hann ritað bæjarráði bréf, dags 26. maí 2008. Engin svör hafi borist við því bréfi.

Síðan segir í kæru:

„Varðandi röksemdir umbjóðanda okkar vísast til fyrrgreinds bréfs hans til bæjarráðs og telst það hluti af kæru þessari ásamt fylgiskjölum. Einnig vísar umbjóðandi okkar til 40. gr. stjórnarskrárinnar og um þrönga túlkun skattlagningar sveitarfélaga samkvæmt lögum nr. 4/1995 til dóms Hæstaréttar frá 3. nóvember 2005, í málinu nr. 197/2005.“

Í tilvitnuðu bréfi kæranda segir:

„Hesthús sem stendur stakt nærri íbúðarhúsi mínu í Hliðsnesi hefur allt frá því það var reist verið skattlagt á sama hátt og íbúðarhúsið. Fylgir hér með ljósrit af álagningarseðli 2007 þar sem fram kemur hvernig skatturinn er reiknaður og er fjáræð hans kr. 12.147,-. Á álagningarseðli 2008 er þessi skattur reiknaður sem skattur af öðru húsnæði samkvæmt c lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 með nærri því fullu álagi og nemur skatturinn nú kr. 72.432,-. Er hér um sexföldun á umræddum skatti að ræða milli ára án þess að nokkur breyting hafi orðið á gjaldtökuheimildum og hefur engin skýring komið fram er réttlætt geti þessa fáránlegu hækkun.“

Mér er kunnugt um að einhverjar ráðgerðir voru uppi hjá öðrum sveitarfélögum um að hækka gjöld á hesthús í skipulögðum hesthúshverfum en um þau gegnir raunar nokkuð öðru máli. Er þá skemmt frá því að segja að frá þessum áformum mun hafa verið horfið vegna mikillar andstöðu hesthúsaeygenda. Varð niðurstaðan t.d. sú í Kópavogi að notaður var álagningarstofn íbúðarhúsnæðis, sbr. meðfylgjandi álagningarseðil sem sendur er í dæmaskyni. Í Garðabæ var farin sú leið að veita um 85% afslátt af álögðum fasteignaskatti af hesthúsum og var afslátturinn bakfærður eftir að gjaldaseðlar höfðu verið sendir út. Leiddi þetta til sambærilegrar niðurstöðu og verið hefði ef álagningin hefði verið miðuð við íbúðarnot.

Ég leyfi mér að mótmæla þeirri einstrengingslegu túlkun sem mér virðist vera hér á ferðinni og bendi á að mörg dæmi eru um það að stök hús á íbúðarlóðum, t.d. bílskúrar, hafi verið teknir til nota fyrir þjónustu eða léttan iðnað með leyfi sveitarstjórna án þess að nokkrum manni hafi dottið í hug að af því leiddi að fella ætti umrætt húsnæði undir hærri gjaldflokk. Mun það raunar vera svo að matshlutar á íbúðarlóðum eru almennt flokkaðir undir íbúðarnot og eru hesthús þar ekki undanskilin.

Jafnvel þótt hafa mætti þá skoðun að hesthús ætti samkvæmt orðskýringu 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 að flokkast undir „allar aðrar fasteignir“ verður að líta til þeirrar venju sem skapast hefur í framkvæmdinni um skattlagningu þessara mannvirkja. Er það auðvitað algerlega fráleit stjórnsýsla að breyta frá viðtekinni venju um skattlagninguna án þess að gefa gjaldendum kost á að neyta andmælaréttar samkvæmt 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, sem gilda við meðferð sveitarstjórnamála sbr. 1. mgr. 1. gr. sömu laga. Breytir hér engu þótt á blaði um álagningu fasteignagjalda á Álftanesi 2008 hafi verið hnytt við upptalningu eigna sem falla undir C-flokk málsliðnum, „Hesthús eru í þessum flokki“, enda barst þetta blað ekki fyrr en að álagningu lokinni. Má og benda á að á vefsíðu sveitarfélagsins eru upplýsingar um fasteignagjöld 2008 og er þennan taglhnyting ekki þar að finna og er því misræmi í þeim upplýsingum sem sveitarfélagið hefur látið frá sér fara um þetta efni.

Þá er augljóst að það er einnig andstætt jafnræðisreglu stjórnsýsluréttar og stjórnarskrár að mismuna gjaldendum eftir búsetu með því að beita mismunandi lagatúlkun um flokkun fasteigna frá einu sveitarfélagi til annars en með því er farið út fyrir þær svigrúmsheimildir sem einstök sveitarfélög hafa að lögum og felast í heimild þeirra til að beita álagi innan vissra marka á annars lögákveðið álagningarhlutfall.“

Yfirfasteignamatnefnd óskaði með bréfi dags. 2. september 2009 eftir umsögn Sveitarfélagsins Álftaness og með tölvupósti dagsettum 9. nóvember var óskað sérstaklega eftir upplýsingum um álagningu fasteignaskatts á hesthús í sveitarfélaginu. Svar barst frá sveitarfélaginu með bréfi dagsettu 17. nóvember 2009 en þar segir m.a.:

- 1 „Sveitarfélagið Álftanes lítur svo á að í a. og b. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995, sé tæmandi talið hvaða eignir heimfæra megi undir nefnda liði. Þar sé hvorki hesthúsa getið, né megi öldungis jafna þeim við upptaldir eignir staflidanna. Í c. lið 3. mgr. 3. gr. sömu laga sé hinsvegar að finna skyldu sveitarfélagsins til að leggja fasteignaskatt á allar aðrar fasteignir innan sveitarfélagsins. Þrátt fyrir að hesthús séu þar ekki talin upp sé sveitarfélaginu ótækt annað en að heimfæra hesthús undir nefndan staflid, enda eignir þar ekki tæmandi taldar. Hefur sveitarfélagið litið svo á að ekki sé þörf fyrir reglur um álagningu fasteignaskatts á hesthús, frekar en aðrar eignir er falla undir c. lið 3. mgr. 3. gr. nefndra laga. Heldur skuli leggja sambærilegan skatt á sambærilegar eignir.
2. Innan Sveitarfélagsins Álftaness er hesthúsabyggð, auk stakstæðra hesthúsa, s.s. við Hliðsnes 2. Hefur í öllum tilvikum verið lagt á nefnd hús skv. c. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Þá hefur hvorki verið veittur afsláttur, né styrkveitingar af þessu tilefni.“

Yfirfasteignamatnefnd fór í vettvangsgöngu að Hliðsnesi 2 fimmtudaginn 22. október 2009. Í henni tóku þátt af hálfu Yfirfasteignamatnefndar Pétur Stefánsson og Guðný Björnsdóttir auk ritara nefndarinnar, Friðþjófs Sigurðssonar. Á vettvang mætti, auk fulltrúa Yfirfasteignamatnefndar, Halldór Júlíusson eigandi umræddrar fasteignar. Ekki var mætt af hálfu Sveitarfélagsins Álftaness.

Gengið var á vettvang og eignin skoðuð. Um er að ræða einlyft járnvarið timburhús skráð sem hesthús, 112,1 m² að stærð, byggt 1991. Byggingin skiptist í hesthús fyrir allt að 17 hesta, hlöðu í norðurenda, geymslu og forstofu. Húsið stendur á 1,8 ha. ræktunarlandi samkvæmt skrá Fasteignaskrár Íslands. Húsið hefur lítið verið nýtt síðastliðin 10 ár og er ekkert nýtt í dag nema lítills háttar sem geymsla fyrir ýmsa muni. Húsið ber lítillar notkunar merki og er viðhaldsþurfi hið ytra.

Niðurstaða.

Kærandi gerir þá kröfu að hesthús í eigu hans að Hliðsnesi 2, Álftanesi, verði skattlagt samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga

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 sjúkrafestunir 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.

Samkvæmt skrá Fasteignaskrár Íslands er Hliðsnes 2 (fastanúmer 208-1521) skráð sem hesthús á 1,8 ha ræktunarlandi (landnúmer 123359).

Að mati Yfirfasteignamatnefndar fellur hesthús kæranda að Hliðsnesi 2 (fastanúmer 208-1521) ekki undir upptalningu í a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Ágreiningslaust er að eignin fellur ekki undir upptalningu í b-lið sömu málsgreinar en sú upptalning nær eingöngu til fasteigna sem fyrir gildistöku laga nr. 140/2005 voru undanþegnar greiðslu fasteignaskatts. Samkvæmt því verður að telja að fasteignin að Hliðsnesi 2 (fastanúmer 208-1521) falli undir c-lið 3. mgr. 3. gr. en undir þann gjaldflokk falla allar eignir sem ekki falla undir upptalningu í a. og b. lið.

Samkvæmt 2. mgr. 5. gr. laga nr. 4/1995 er sveitarstjórn heimilt að veita styrki til greiðslu fasteignaskatts af fasteignum þar sem fram fer starfsemi sem ekki er rekin í ágóðaskyni, svo sem menningar-, íþrótt-, æskulýðs- og tómstundastarfsemi og mannúðarstörf. Skyld er sveitarstjórn að setja reglur um beitingu þessa ákvæðis. Samkvæmt ákvæðinu er það á valdi hvers einstaks sveitarfélags hvort það nýtir heimild til styrkveitingar. Munu einhver sveitarfélög hafa nýtt þá heimild vegna fasteignaskatts af hesthúsum. Samkvæmt bréfi Sveitarfélagsins Álftaness dagsettu 17. nóvember 2009 hefur í öllum tilvikum verið lagður fasteignaskattur á hesthús skv. c. lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 í sveitarfélaginu og engar styrkveitingar verið af því tilefni. Verður sú framkvæmd ekki talin fela í sér brot á jafnræðisreglu þótt önnur sveitarfélög hafi í einhverjum tilvikum haft annan hátt á.

Kærandi vísar til þess að um hafi verið að ræða sexföldun á fasteignaskatti milli ára án þess að nokkur breyting hafi orðið á gjaldtökuheimildum og hafi engin skýring komið fram er réttlætt geti þá hækkun. Sé það fráleit stjórnýsla að breyta frá viðtekinni venju um skattlagninguna án þess að gefa gjaldendum kost á að neyta andmælaréttar samkvæmt 13. gr. stjórnýslulaga nr. 37/1993. Að mati Yfirfasteignamatsnefndar hefði verið rétt að tilkynna kæranda breytinguna sérstaklega með tilliti til andmælaréttar hans. Eins og mál þetta er vaxið hefur sá ágalli á málsmeðferð sveitarfélagsins þó ekki áhrif á efnislega niðurstöðu nefndarinnar.

Úrskurðarorð

Um gjaldskyldu vegna hesthúss að Hliðsnesi 2, Álftanesi (fastanúmer 208-1521), fer eftir c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga.

Kröfu um niðurfellingu fráveitugjalds við álagningu fasteignagjalda á íbúðarhús að Hliðsnesi 2, Álftanesi er vísað frá Yfirfasteignamatsnefnd.

Pétur Stefánsson

Guðný Björnsdóttir

Steinunn Margrét Lárusdóttir