

Árið 2023, 23. febrúar, var af yfirfasteignamatsefnd í máli nr. 1/2023 kveðinn upp svohljóðandi

ÚRSKURÐUR

Með bréfi, dags. 17. janúar 2023, framsendi innviðaráðuneytisins til yfirfasteignamatsefnar, kvörtun Þuríðar Jónsdóttur, kt. 230351-3849, Austurvegi 51, Selfossi, dags. 25. maí 2021, varðandi ákvörðun Grímsnes- og Grafningsshrepps um álagningu fasteignaskatts vegna fasteignar hennar að Kiðhólsbraut 27, Grímsnes- og Grafningshreppi, fnr. 220-8629, fyrir tímabilið 1. janúar 2021 til 1. mars 2021.

Með tölvubréfi, dags. 20. janúar 2023, óskaði yfirfasteignamatsefnd eftir umsögn Grímsnes- og Grafningsshrepps vegna málsins. Umbeðin umsögn barst nefndinni með bréfi, dags. 2. febrúar 2023.

Með tölvubréfi, dags. 3. febrúar 2023, var umsögn sveitarfélagsins send kæranda og henni gefinn kostur á að gera við hana athugasemdir. Athugasemdir kæranda bárust með tölvubréfi þann 13. febrúar 2023.

Málið var tekið til úrskurðar 23. febrúar 2023.

I. Málavextir

Kærandi er eigandi sumarhússins að Kiðhólsbraut 27, Grímsnes- og Grafningshreppi. Að sögn kæranda var sumarhúsið auglýst til útleigu á vefsíðunni www.airbnb.com á árunum 2017 - 2019 en sökum Covid-19 farsóttarinnar hafi engin útleiga verið á fasteigninni á árinu 2020. Á þessum árum var kærandi með skráð leyfi fyrir heimagistingu (gististað í flokki I) í eigninni samkvæmt 3. mgr. 3. gr. laga nr. 86/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Vegna veikinda kæranda á árinu 2020 ákvað hún að hafa sumarhúsið ekki til útleigu á árinu 2021 og sótti því ekki um leyfi til heimagistingar á því ári. Erfiðlega gekk að taka eignina út af fyrrgreindri vefsíðu og því ákvað kærandi að grípa til þess ráðs að taka eignina frá til eign nota á vefsíðunni. Þann 1. mars 2021 var sumarhúsið tekið út af áðurnefndri vefsíðu.

Við álagningu fasteignagjalda í Grímsnes- og Grafningshreppi vegna ársins 2021 var fasteignaskattur vegna sumarhúss kæranda ákvarðaður samkvæmt gjaldflokki c-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga. Kærandi gerði athugasemdir við álagninguna og vísaði til þess að sumarhúsið hefði ekki verið leigt út á árinu 2020 og ekki stæði til að leigja eignina út á árinu 2021 og því bæri ekki að greiða fasteignaskatt af eigninni eins og um atvinnuhúsnæði væri að ræða.

Sveitarfélagið féllst á að gera breytingu á álagningu fasteignaskatts fyrir eignina vegna ársins 2021 og þá þannig að fasteignaskattur vegna tímabilsins 1. janúar til 1. mars var ákvarðaður samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 en samkvæmt a-lið sömu lagagreinar fyrir annan hluta ársins. Sveitarfélagið vísaði til þess að við skoðun á auglýsingum á vefmiðlum hefði komið í ljós að fasteign kæranda að Kiðhólsbraut 27, Grímsnes- og Grafningshreppi hafi verið auglýst til útleigu á vefsíðunni www.airbnb.com fyrstu tvo mánuði ársins 2021 og því bæri að skattleggja hana fyrir það tímabil eins og um atvinnuhúsnæði væri að ræða þar sem eignin hefði verið nýtt í ferðaþjónustu. Um leið og það lá fyrir þann 1. mars 2021 að eignin væri ekki lengur auglýst til útleigu hafi verið gerð breyting á álagningunni.

Kærandi vill ekki una framangreindri ákvörðun sveitarfélagsins varðandi álagningu fasteignarskatts vegna fasteignarinnar fyrir tímabilið 1. janúar 2021 til 1. mars 2021 og hefur því kært ákvörðunina líkt og að framan greinir.

II. Sjónarmið kæranda

Kærandi gerir kröfu um að fasteignaskattur vegna fasteignarinnar að Kiðhólsbraut 27, Grímsnes- og Grafningshreppi, fnr. 220-8629, fyrir árið 2021, verði að öllu leyti ákvarðaður samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Kærandi vísar til þess að hún hafi auglýst sumarhúsið að Kiðhólsbraut 27 til útleigu á vefsíðunni www.airbnb.com á árunum 2017 - 2019. Á árinu 2020 hafi hins vegar engin útleiga verið á eigninni vegna Covid-19 farsóttarinnar. Kærandi kveðst sökum veikinda hafa orðið að hætta vinnu á árinu 2020 og þá ákveðið að taka sumarhúsið úr leigu en það hafi hún gert með því að „blokkera” fyrir bókanir á vefsíðunni. Hún hafi hins vegar ekki náð að taka sumarhúsið út af fyrrgreindri vefsíðu fyrr en í mars 2021 og hafi þá skilað af sér nýtingaryfirliti vegna eignarinnar þar sem fram hafi komið að engar tekjur hafi verið af eigninni á árinu. Á þessum tíma hafi Grímsnes- og Grafningshreppur verið búinn að leggja á fasteignaskatt á sumarhúsið eins og það hefði verið rekstur í eigninni allt árið 2021. Kærandi hafi leitað eftir leiðréttingu á álagningunni og hafi sveitarfélagið fallist á það með þeirri undantekningu að leiðréttingin hafi ekki náð til janúar og febrúar 2021.

Kærandi kveðst hafa rætt við starfsmenn sveitarfélagsins og óskað eftir frekari leiðréttingu vegna álagningarinnar en þá hafi henni verið tjáð að farið væri að settum reglum og ekki kæmi til frekari leiðréttingar. Enginn áhugi hafi verið af hálfu sveitarfélagsins að skoða hennar mál sérstaklega og vísað til þess að fasteign hennar væri ein af yfir 3000 sumarhúsum í sveitarfélaginu. Í svari sveitarfélagsins hafi kærandi upplifað ákveðið viðhorf til sumarhúsaeigenda, þ.e. að þeir tilheyrði ákveðnum hópi en væru ekki einstaklingar.

Kærandi kveðst hafa kynnt sér niðurstöðu yfirfasteignamatsefnadar í máli nefndarinnar nr. 4/2021 sem varði sambærilegt mál. Kærandi taki fram að hún hafi ekki áhuga á að hafa fé af sveitarfélaginu en í fyrrgreindum úrskurði sé vísað til þess að viðkomandi sveitarfélag þurfi ekki að bera hallann af því að tilskilins leyfis hafi ekki verið aflað. Þá velti kærandi því fyrir sé hvort sveitarfélagið sé farið að gera fyrirfram tekjuáætlanir vegna fasteignagjalda af sumarhúsum í útleigu en það skjóti skökku við því hingað til hafi kærandi upplifað það svo að sveitarfélagið væri á móti því að eigendur sumarhúsa væru með sumarhús sín í útleigu. Þá bendir kærandi á að heilbrigðiseftirlitið hafi ekki lengur með þessi mál að gera. Á árinu 2017 hafi þurft að fá úttekt heilbrigðiseftirlits vegna útleigu eigna en fallið hafi verið frá slíku eftir ca. þrjá mánuði og leyfisveitingin alfarið verið sett í hendur sýslumanna.

III. Sjónarmið sveitarfélagsins, Grímsnes- og Grafningshrepps

Grímsnes- og Grafningshreppur hafnar kröfu kæranda og gerir jafnframt kröfu um að álagning fasteignarskatts vegna Kiðhólsbrautar 27, Grímsnes- og Grafningshreppi, fnr. 220-8629, fyrir árið 2021, eins og henni var breytt 1. mars 2021, verði staðfest.

Kærandi vísar til þess að fyrrgreind fasteign kæranda hafi verið auglýst til útleigu á vefsíðunni www.airbnb.com á tímabilinu 1. janúar 2021 til 1. mars 2021 þrátt fyrir að ekki hafi verið sótt um leyfi til sölu gistinga í eigninni. Í samræmi við það hafi álagning fasteignarskatts á fasteignina verið ákveðin

samkvæmt gjaldflokki c-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 fyrir áðurgreint tímabil, en samkvæmt a-lið sama ákvæðis eftir þann tíma. Fasteignin hafi verið tekin úr auglýsingu þann 1. mars 2021 og hafi sveitarfélagið framkvæmt breytingarálagningu sem hafi tekið mið af þeirri breytingu og hafi fasteignin þá verið færð úr gjaldflokki c-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 yfir í gjaldflokk a-liðar sömu lagagreinar. Þá hafi álagning fasteignaskatts vegna ársins 2020 verið samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995.

Vísað er til þess að óumdeilt sé að fasteignin hafi verið auglýst til útleigu á vefnum www.airbnb.com á fyrrgreindu tímabil án þess að skráð hafi verið leyfi fyrir heimagistingu í eigninni á grundvelli laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Heimfærsla undir gjaldflokka fasteignaskatts byggir á raunverulegri notkun fasteigna, sbr. dóm Hæstaréttar Íslands frá 5. október 2006 í máli nr. 85/2006. Þó svo að kærandi hafi ekki fengið útgefið rekstarleyfi eða leyfi til heimagistingar á grundvelli laga nr. 85/2007 breyti það ekki þeirri staðreynd að sumarbústaðurinn hafi verið auglýstur til útleigu til ferðamanna þannig að kærandi telst hafa nýtt fasteignina fyrir ferðaþjónustu í skilningi c-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 á fyrrgreindu tímabili, sbr. til hliðsjónar úrskurði yfirfasteignamatsefnadar í málum nr. 13/2016, 11/2017 og 2/2020.

Sveitarfélagið vísar jafnframt til þess að yfirfasteignamatsefnad hafi í fyrri úrskurðum sínum komist að þeirri niðurstöðu að heimilt sé að leggja á fasteignaskatt samkvæmt gjaldflokki c-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 á frístundahús (sumarbústaði) sem nýtt séu hluta úr ári sem gististaðir fyrir ferðamenn, sbr. t.d. úrskurð yfirfasteignamatsefnadar í máli nr. 9/2017. Álagning samkvæmt c-lið ákvæðisins skuli í slíkum tilvikum taka mið af þeim dagafjölda á ári hverju sem eignin sé nýtt fyrir ferðaþjónustu, sbr. til hliðsjónar úrskurð yfirfasteignamatsefnadar í máli nr. 1/2016. Sveitarfélagið þurfi ekki að bera hallann af því að tilskilins leyfis hafi ekki verið aflað á umræddu tímabili.

Sveitarfélagið telur að það skipti ekki máli í þessu sambandi hvernig eiganda fasteignarinnar tókst til við að nýta hana í atvinnurekstri sínum og það geti ekki ráðið ákvörðun um álagningu fasteignaskatts.

Þó svo að kærandi kveði það ekki hafi verið ætlunin að leigja fasteignina út umrætt tímabil þá geti það ekki breytt því að sveitarfélagið bar að fella eignina undir gjaldflokk c-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 eins og gert var. Fasteignin hafi verið auglýst á hinu skilgreinda tímabili til útleigu og gat því kærandi sannalega leigt hana út á þeim tíma, þó að kærandi kveði nú að það hafi ekki verið ætlunin, sbr. m.a. mál yfirfasteignamatsefnadar nr. 2/2020.

Þá liggir fyrir að kærandi hafi ekki tilkynnt fyrirfram til heiðbrigðiseftirlits sveitarfélagsins hvernig nýtingu fasteignarinnar yrði háttáð á árinu 2021 og að hún yrði ekki nýtt til útleigu ferðamann, þrátt fyrir að gisting væri boðin fram á eigninni á fyrrgreindri vefsíðu, heldur hafi kærandi tekið hana frá til eigin nota á vefsíðunni. Í fyrri úrskurðum yfirfasteignamatsefnadar hafi verið talið nauðsynlegt að fasteignaeigendur geri slíkt fyrirfram, þannig að unnt sé að ákvarða fasteignaskatt samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 en nefndin hefur ekki talið nægjanlegt að fasteignaeigendur taki eignina frá til eigin nota með þessum hætti. Megi í því sambandi m.a. benda á mál yfirfasteignamatsefnadar nr. 4/2021 þar sem málsatvik hafi verið sambærileg og í því máli sem hér um ræðir.

Sveitarfélagið telur samkvæmt framansögðu að álagning fasteignaskatts á fasteign kæranda fyrir umrætt tímabil byggi alfarið á lögum nr. 4/1995 með tilliti til túlkunar yfirfasteignamatsefnadar.

IV. Athugasemdir kæranda

Í athugasemdum kæranda frá 12. febrúar 2023 kemur m.a. fram að kærandi hafi margvíslegar athugasemdir fram að færa við tilvitnaðan úrskurð yfirfasteignamatsefndar frá 22. júní 2021 í máli nr. 4/2021. Telur kærandi að texti í úrskurðinum gefi til kynna ónóga þekkingu, yfiringang og ólýðræðisleg vinnubrögð. Í því sambandi sé bent á að heilbrigðiseftirlit sveitarfélaga hafi ekkert með skráningu á nýtingu fasteigna að gera. Þá sé einkennilegt ef álagning fasteignaskatts sem komi til vegna mistaka eigenda sumarhúsa hafi fyrirfram áhrif á halla viðkomandi sveitarfélags. Því til viðbótar sé vakin athygli á því að ef lokað sé fyrir útleigu fasteignar sé ekki hægt að leigja hana út og það megi jafnframt sjá á því yfirliti sem senda þurfi vegna nýtingarhlutfalls og þannig sé hægt að sanna að um enga leigu hafi verið að ræða.

Kærandi áréttar að hún hafi verið búin að loka á alla útleigu á sumarhúsi sínu á árinu 2021 en það hafi hún gert vegna veikinda. Þá hafi engin útleiga verið á eigninni á árinu 2020 vegna Covid-19 farsóttarinnar enda landið þá verið lokað fyrir ferðamönnum. Kærandi hafi ákveðið að sækja ekki um leyfi til útleigu á sumarhúsinu á árinu 2021 enda búin að ákveða að eignin yrði ekki til útleigu. Þá sé bent á að sveitarfélagið beri fyrir sig reglur og vísi málum til lögfræðings sveitarfélagsins til að gæta hagsmuna þess en eigendur fasteigna sé látnir bera kostnað af slíku. Vakin sé athygli á því að sumarhúsaeygendur séu einnig íbúar í sveitarfélaginu og greiði fasteignaskatt. Ekki sé gætt jafnræðis þar sem hvorki kærandi né aðrir eigendur fasteigna eigi kost á því að sveitarfélagið gæti hagsmuna þeirra t.d. með því að veita þeim lögfræðiaðstoð á kostnað sveitarfélagsins.

Kærandi telur að mál þetta snúist um það að sveitarfélagið sé með alla anga úti til að afla tekna/fjár af sumarhúseyendum til að mæta kostnaði sem sé tilkominn vegna máls sem sveitarfélagið hafi tapað í þriggung og kostað það mikið fjármagn.

V. Niðurstaða

Kærandi gerir kröfu um að fasteignaskattur vegna fasteignar hennar að Kiðhólsbraut 27, Grímsnes- og Grafningshreppi, fnr. 220-8629, fyrir árið 2021, verði alfarið ákvarðaður samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Af hálfu Grímsnes- og Grafningshrepps er þess krafist að kröfu kæranda verði hafnað og að álagning fasteignaskatts vegna eignarinnar fyrir árið 2021, eins og henni var breytt þann 1. mars 2021, verði staðfest.

Í lögum nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga er ekki kveðið á um kærufrest til æðra stjórnvalds og fer því um hann samkvæmt 27. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993. Í 1. mgr. 27. gr. laganna segir að kæra skuli borin fram innan þriggja mánaða frá því að aðila máls var tilkynnt um stjórnvaldsákvörðun, nema lög mæli á annan veg. Í 28. gr. sömu laga er síðan kveðið á um hvernig með skuli fara þegar kæra berst að liðnum kærufresti. Í 1. mgr. ákvæðisins kemur fram að ef kæra berst að liðnum kærufresti skuli vísa henni frá, nema afsakanlegt verði talið að kæran hafi ekki borist fyrr, eða veigamiklar ástæður mæli með því að kæran verði tekin til meðferðar. Í 2. mgr. þess segir svo að kæru skuli þó ekki sinnt ef meira en ár er liðið frá því að ákvörðun var tilkynnt aðila.

Kærandi lagði fram kvörtun vegna álagningar fasteignaskatts á fasteign kæranda að Kiðhólsbraut 27, til samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins þann 25. maí 2021, þ.e. innan þriggja mánaða frá álagningu gjaldanna en ráðuneytið framsendi málið ekki til yfirfasteignamatsefndar fyrr en í janúar sl. Kærandi verður ekki látinn bera hallann af því hversu seint kvörtunin var framsend yfirfasteignamatsefnd.

Kveðið er á um álagningu fasteignaskatts í II. kafla laga nr. 4/1995. Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. laganna er það í höndum viðkomandi sveitarstjórna að ákveða fyrir lok hvers árs skatthlutfall innan þeirra marka sem greinir í staflíðum a til c í ákvæðinu. Verði ágreiningur um gjaldskyldu sker yfirfasteignamatsefnd úr þeim ágreiningi, sbr. 3. málsl. 3. mgr. 4. gr. sömu laga.

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, hesthús, öll hlunnindi og sumarbústaðir ásamt lóðarréttindum. Undir b-lið falla sjúkrahús og sjúkrahúsnir samkvæmt lögum um heilbrigðisþjónustu, skólar, heimavistir, leikskólar, íþróttahús og bókasöfn. Undir c-lið 3. mgr. 3. gr. falla allar aðrar fasteignir, svo sem iðnaður-, skrifstofu- og verslunarhúsnæði, fiskeldismannvirki, veiðihús og mannvirki sem nýtt eru fyrir ferðaþjónustu.

Ákvæði a-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 sem fjallar meðal annars um sumarbústaði er undantekningarákvæði eins og ákvæði b-liðar sömu greinar. Af orðalagi c-liðar 3. mgr. 3. gr. laganna verður ráðið að á allar aðrar fasteignir en þær sem sérstaklega eru taldar upp í staflíðum a og b verður lagður fasteignaskattur, allt að 1,32% af fasteignamati og lóðarréttindum. Í dæmaskyni eru þar meðal annars tilgreind „mannvirki sem nýtt eru fyrir ferðaþjónustu.“ Þá er sveitarstjórnnum veitt heimild í 4. mgr. 3. gr. laganna til að hækka um allt að 25% hundraðshluta álagningu á þær eignir sem falla undir a- og c-lið 3. mgr. 3. gr. laganna.

Hugtakið ferðaþjónusta er ekki skilgreint sérstaklega í lögum nr. 4/1995 en það hefur hins vegar verið skilgreint af Hagstofu Íslands þannig að ferðaþjónusta teljist ekki sérstök atvinnugrein heldur samanstandi hún af mörgum atvinnugreinum. Þannig hefur almennt verið talið að til ferðaþjónustu teljist meðal annars hvers konar gistiþjónusta. Um sölu á gistingu gilda lög nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, sbr. a-lið 2. mgr. 1. gr. laganna, en gististaðir í skilningi þeirra laga eru þeir staðir þar sem boðin er gisting til lengri eða skemmri tíma gegn endurgjaldi, svo sem á hótelum, gistiheimilum, í gistiskálum, íbúðum og sumarhúsum, með eða án veitinga, sbr. 1. mgr. 3. gr. laganna. Sala á gistingu er leyfisskyld, sbr. 1. mgr. 7. gr. laga nr. 85/2007.

Álitaefni þessa máls snýr að því hvernig ákvarða skuli fasteignaskatt á fasteign kæranda að Kiðhólsbraut 27, Grímsnes- og Grafningshreppi fyrir tímabilið 1. janúar 2021 til 1. mars 2021. Af gögnum málsins virðist óumdeilt að fasteign kæranda hafi verið auglýst á vefsíðunni www.airbnb.com á fyrrgreindu tímabili. Að sögn kæranda mun hins vegar ekki hafa verið hægt að bóka gistingu í eigninni á áðurgreindu tímabili þar sem lokað hafi verið fyrir bókanir sökum þess að kærandi hafði tekið eignina frá til eigin nota á bókunarsíðunni. Kærandi hefur einnig upplýst að ekki hafi verið sótt um leyfi til gistinga í eigninni á árinu 2021 þar sem ákveðið hafði verið að hafa eignina ekki til í útleigu á því ári. Sveitarfélagið, Grímsnes- og Grafningshreppur, hefur hins vegar vísað til þess að fasteignin hafi verið auglýst til útleigu á áður nefndri vefsíðu þrátt fyrir að ekki hafi verið sótt um leyfi til sölu gistinga í eigninni. Þó kærandi hafi ekki ætlað sér að leigja eignina út til gistinga á fyrrgreindu tímabili breyti það ekki þeirri staðreynd að eignin hafi sannanlega verið auglýst til útleigu á fyrrgreindu tímabili.

Yfirfasteignamatsefnd hefur komist að þeirri niðurstöðu í fyrri úrskurðum sínum að gisting sem boðin er á vefsíðunni www.airbnb.com sé leyfisskyld, sbr. t.d. úrskurði yfirfasteignamatsefnadar í málum nr. 4/2015 og 18/2015, enda sé um að ræða sölu á gistingu sem telst til ferðaþjónustu. Um slíka sölu á

Úrskurður yfirfasteignamatnefndar 23. febrúar 2023 í máli nr. 1/2023.
Fasteign: Kiðhólsbraut 27, fnr. 220-8629, Grímsnes- og Grafningshreppi.
Kærufni: Gjaldflokkur.

gistingu gilda lög nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Þá hefur einnig komið fram í fyrri úrskurðum yfirfasteignamatnefndar að heimilt sé að skipta álagningu fasteignaskatts milli einstakra gjaldflokka innan hvers gjaldárs, sbr. m.a. úrskurð yfirfasteignamatnefndar í máli nr. 4/1995. Hefur í því sambandi verið vísað til 6. gr. laga nr. 4/1995, þar sem fram kemur að ef afnot fasteignar sem metin er sem ein heild er með þeim hætti að greiða skuli fasteignaskatt af henni samkvæmt fleiri en einum gjaldflokki sbr. 3. mgr. 3. gr. laganna skuli byggingarfulltrúi ákveða hlutfallslega skiptingu milli gjaldflokka.

Þá hefur verið talið að sveitarfélögum sé heimilt að leggja á fasteignaskatt samkvæmt gjaldflokki c-liðar 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 á frístundahús (sumarbústaði) sem nýtt eru hluta úr ári sem gististaðir til ferðamanna. Skal álagning samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 í slíkum tilvikum taka mið af þeim dagafjölda á ári hverju sem eignin er nýtt til ferðapjónustu. Til að unnt séð að skipta álagningu og reikna eftir a- og c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 verði að tilgreina fyrirfram aðgreind tímabil útleigu og tímabil eigin notkunar, sbr. t.d. úrskurði yfirfasteignamatnefndar í málum nr. 3/2013 og 18/2015. Það fyrirkomulag að eigendur fasteigna geti tilkynnt í lok ákveðins tímabils eða í lok hvers ár hvernig aðgreiningu útleigutímabila hafi verið háttáð er að mati yfirfasteignamatnefndar andstætt lögum nr. 4/1995 sem og jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, sbr. t.d. úrskurð yfirfasteignamatnefndar í máli nr. 18/2015.

Af málsatvikum verður ráðið að kærandi hafi ekki tilkynnt fyrirfram til sveitarfélagsins hvernig nýtingu sumarhússins að Kiðhólsbraut 27, Grímsnes- og Grafningshreppi, yrði háttáð á árinu 2021 og að eignin yrði ekki til nýtt til útleigu til ferðamanna. Þegar það er haft í huga að fasteignin var auglýst á vefsíðu þar sem boðin er gisting til ferðamanna verður að telja að nauðsynlegt hafi verið fyrir kæranda að tilkynna sveitarfélaginu fyrirfram um að fasteignin yrði eingöngu nýtt til eigin nota á árinu 2021 þannig að fasteignaskattur vegna eignarinnar yrði ákvarðaður samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 fyrir allt árið 2021. Ekki verður talið að nægilegt hafi verið að taka eignina frá á vefsíðunni til eigin nota með þeim hætti sem gert var af hálfu kæranda.

Með hliðsjón af fyrri úrskurðum yfirfasteignamatnefndar m.a. í málum nr. 13/2016, 13/2017 og 4/2021 verður að telja að sveitarfélaginu hafi verið heimilt að ákvarða fasteignaskatt vegna eignarinnar samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 á tímabilinu 1. janúar 2021 til 1. mars 2021.

Með vísan til alls þess sem að framan er rakið verður staðfest sú ákvörðun Grímsnes- og Grafningshrepps að fasteignaskattur fasteignar kæranda að Kiðhólsbraut 26, Grímsnes- og Grafningshreppi, fnr. 220-8629, verði ákvarðaður samkvæmt c-lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995 fyrir tímabilið 1. janúar 2021 til 1. mars 2021 og samkvæmt a-lið sömu lagagreinar fyrir annan hluta ársins 2021.

Úrskurður yfirfasteignamatsefndar 23. febrúar 2023 í máli nr. 1/2023.
Fasteign: Kiðhólsbraut 27, fnr. 220-8629, Grímsnes- og Grafningshreppi.
Kærufni: Gjaldflokkur.

Úrskurðarorð

Álagning fasteignaskatts vegna Kiðhólsbrautar 27, Grímsnes- og Grafningshreppi, fnr. 220-8629, fyrir árið 2021, eins og henni var breytt 1. mars 2021, er staðfest.

Björn Jóhannesson

Axel Hall

Valgerður Sólnes