

ENDURSKOÐUN Á GRUNNI ÁLAGNINGARÁ FASTEIGNIR

Samband íslenskra sveitarfélaga
Húseigendafélagið
Félag atvinnurekenda
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun
Landsamband eldri borgara



MARKMIÐ STARFSHÓPS

Gera á úttekt á grunni álagningar á fasteignir með það að markmiði að leita leiða til að einfalda og bæta kerfið og auka fyrirsjáanleika án þess að draga úr tekjum sveitarfélaga.

Starfshópnum er ætlað að skila af sér kynningu í maí 2023. Afurð starfshópsins eru glærur til kynningar fyrir stjórn sambandsins, nefndir Alþingis, stjórnvöld ríkisins o.fl.



VANDAMÁLIÐ

Síðustu ár hefur verið mikill hagvöxtur ásamt mikilli fólksfjölgun. Þessi þróun hefur sett gríðarlegan þrýsting á fasteignamarkað með tilheyrandi hækkun á fasteignaverði. Það hefur leitt til ófyrirsjáanlegra breytinga á fasteignamati sem áhrif hafa haft á hag þeirra aðila sem að þessari vinnu standa, sveitarfélaga og eigenda fasteigna.

Ekki hafa verið gerðar breytingar á lögum um skráningu og mat fasteigna í langan tíma og e.t.v. kominn tími til þess að skoða breytingar á kerfinu. Starfshópurinn gerir grein fyrir fleiri vandamálum og mögulegum lausnum í þessari kynningu.

Flókið kerfi Ófyrirsjáanlegar álögur



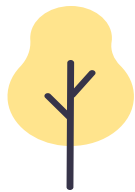
*Hækkun fasteignamats og þ.a.l. fasteignaskatta um 20% á einu ári
er ekki í þágu neins*

YFIRLIT

MATSKERFI & FASTEIGNAGJÖLD



BRUNABÓTAMAT OG FASTEIGNAMAT



Brunabótamat

Brunabótamat tekur til þeirra efnislegu verðmæta húseignar sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti. Matið tekur ekki tillit til staðsetningar eignarinnar. Sams konar húseignir í Kópavogi og á Kópaskeri bera sama brunabótamat.

Lögbundin brunatrygging tekur ekki til innbús og hvorki til staðsetningarverðmætis né kostnaðar við fráganglóðar.

Matið er framreiknað með vísitölu byggingarkostnaðar.



Fasteignamat

Fasteignamat er gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði. Af þessu leiðir að staðsetning hefur áhrif á mat og sama húseign hefur hærra fasteignamat í Reykjavík en á Reyðarfirði. Tekur matið gildi 31. desember ár hvert.

Tilgangur fasteignamats er fyrst og fremst að skapa grundvöll fyrir álagningu opinberra gjalda en fasteignamatið er stofn fasteignagjalda og erfðafjárskatts. Fasteignagjöld miðast þar með við mat á febrúarverðlagi árið áður en gjöldin eru lögð á.

Fasteignamat hefur verið notað sem viðmið í ýmsum öðrum tilgangi. Til dæmis er fjárhæð stimpilgjalds vegna þinglýsingar kaupsamnings háð fasteignamati eignar. Ennfremur miða sumar lánastofnanir veðhæfi fasteigna við ákveðið hlutfall af fasteignamati.

UMHVERFI FASTEIGNASKATTA OG FASTEIGNAGJALDA Á ÍSLANDI

TEKJUR RÍKIS

FASTEIGNAMAT:

Erfðafjárskattur (5%)

Stimpilgjöld (0,8-1,6%)

Fasteignamatsgjald (0,006%)

BRUNABÓTAMAT:

Skipulagsgjald (3%)

Brunaiðgjöld

Byggingaröryggisgjald (0,0045%)

Brunabótamatsgjald (0,0025%)

Náttúruhamfaratryggingargjald (0,025%)

Ofanflóðasjóðsgjald (0,03%)

Sum gjaldanna eru ígildi eignarskatts



TEKJUR SVEITARFÉLAGA

FASTEIGNAMAT:

Fasteignagjöld:

Fasteignaskattur (A,B,C)

Lóðarleiga (% eða m²)

Fráveitugjald (0,5% eða m²)

Vatnsveitugjald (0,5% eða m²)

Fráveitu- og vatnsveitugjöld eru þjónustugjöld

ÁLAGNING, STOFNAR OG MATSAÐFERÐIR

Íbúðarhúsnæði (A)

Getur verið allt að **0,625%** af fasteignamati þar sem allar eignir eru metnar með **markaðsaðferð**



Opinberar stofnanir (B)

Er **1,32%** af fasteignamati þar sem allar eignir eru metnar með **kostnaðaraðferð**

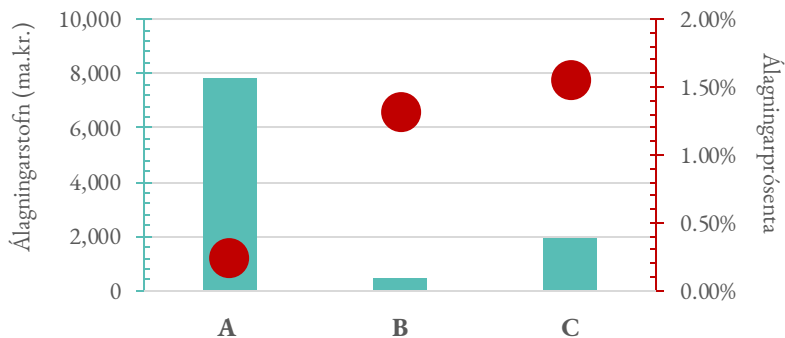


Atvinnuhúsnæði (C)

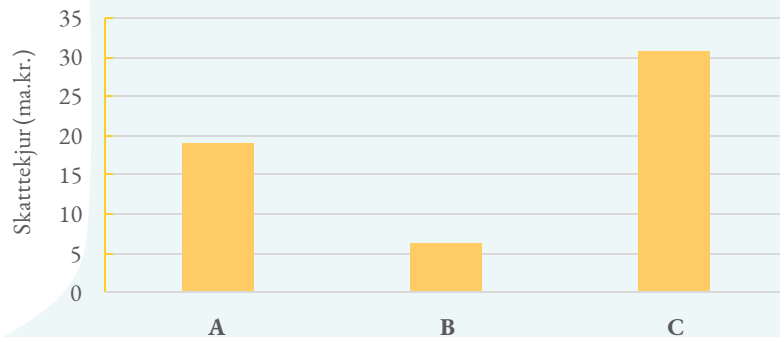
Getur verið allt að **1,65%** af fasteignamati þar sem 65% eigna eru metnar með **tekjaðferð** og 35% með **kostnaðaraðferð**



Fasteignamat og álagning 2022

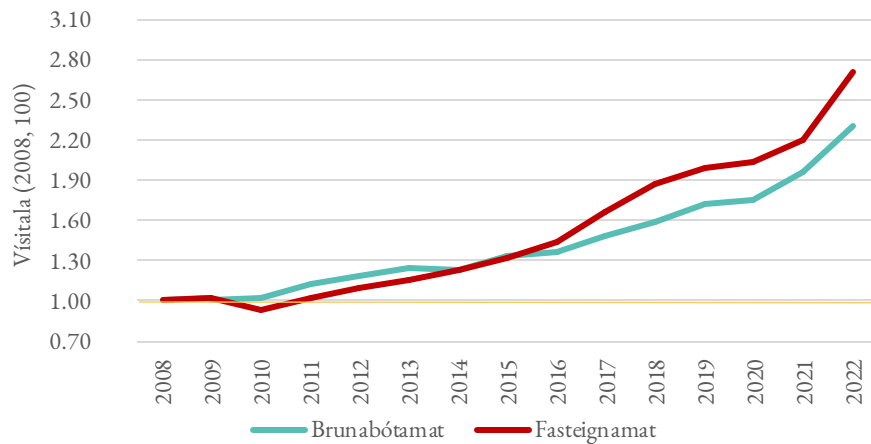


Fasteignaskattstekjur 2022

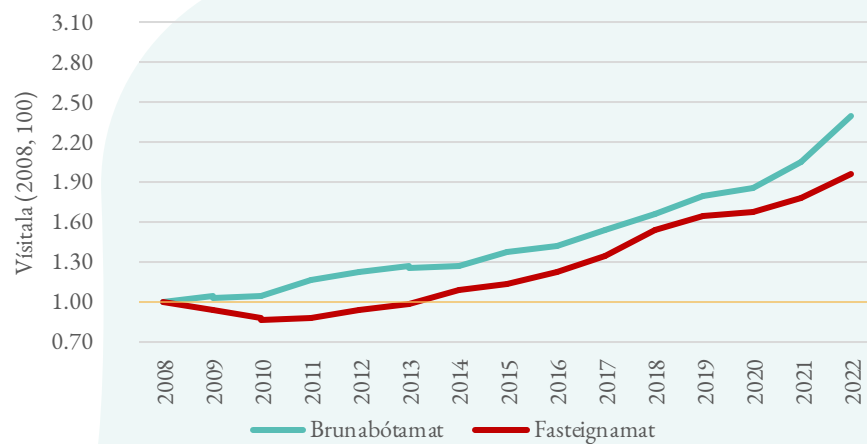


VERÐPRÓUN ÓLÍK MILLI SKATTFLOKKA

Verðþróun fasteigna- og brunabótamats A-skattflokkur

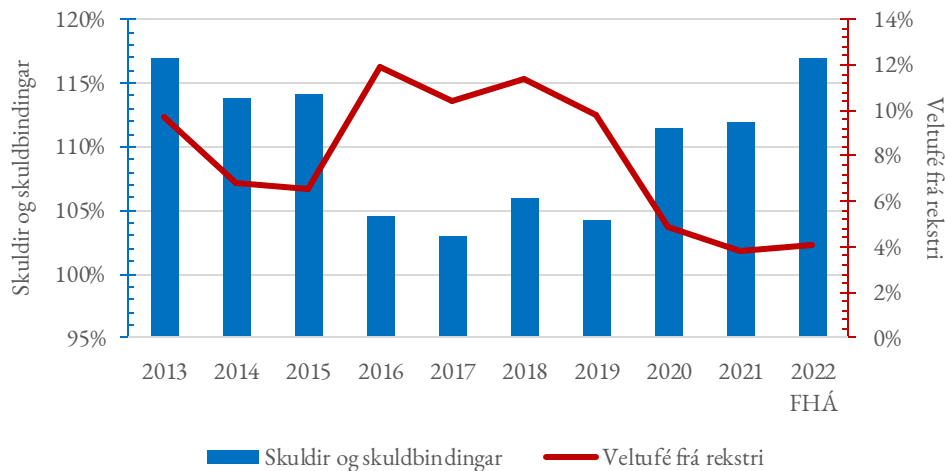


Verðþróun fasteigna- og brunabótamats C-skattflokkur

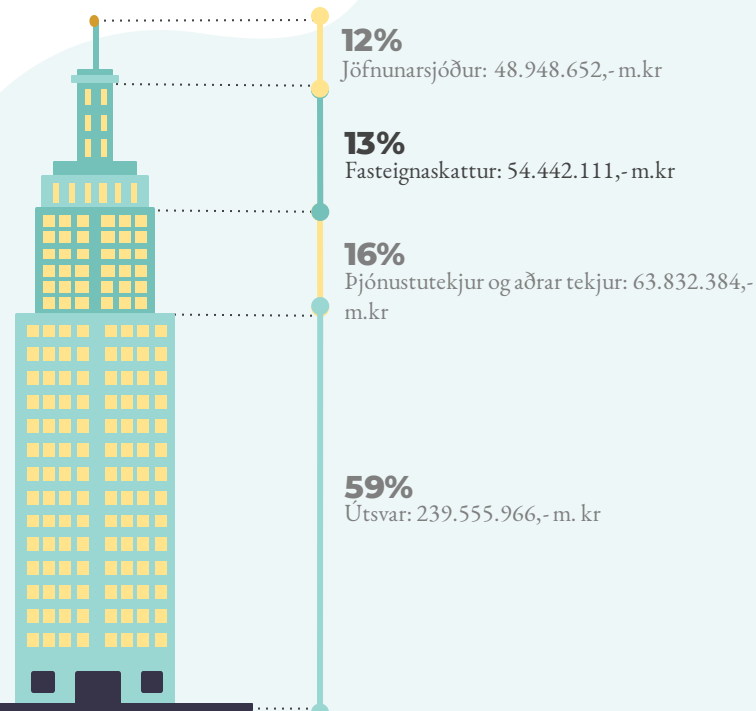


FASTEIGNASKATTUR ER MIKILVÆGUR TEKJUSTOFN SVEITARFÉLAGA

Fjárhagur sveitarfélaga sem hlutfall af tekjum



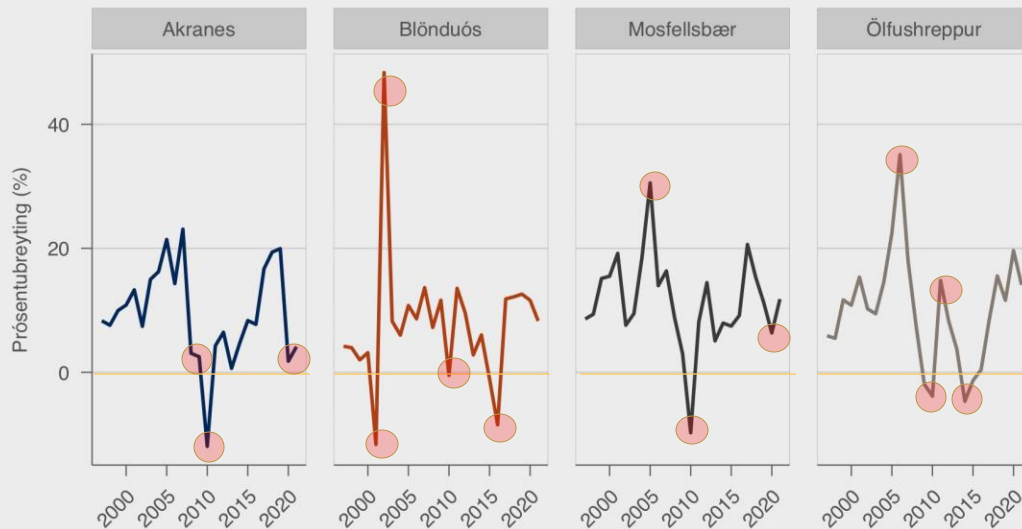
Fjárhagsstaða sveitarfélaga er misjöfn en í heild er svigrúm/vilji til lækkunar tekna af fasteignasköttum vart til staðar.



FASTEIGNASKATTUR GETUR VERIÐ ÓFYRIRSJÁANLEGUR TEKJUSTOFN

Prósentubreyting fasteignamats í sveitarfélögum á Íslandi

— Akranes — Blönduós — Mosfellsbær — Ölfushreppur



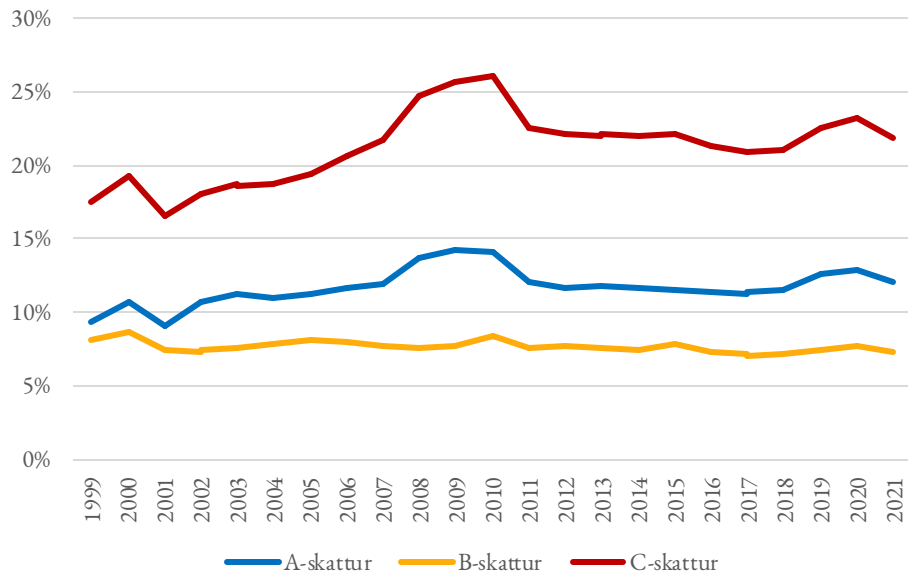
● Í kjölfar mikilli hækkana koma oft „leiðréttingar“

Erfitt er að spá fyrir um þróun fasteignamats, jafnvel með flóknum tölfræðiaðferðum. Hvernig eiga fasteignaeigendur og sveita rfélög að sjá fyrir breytingar?

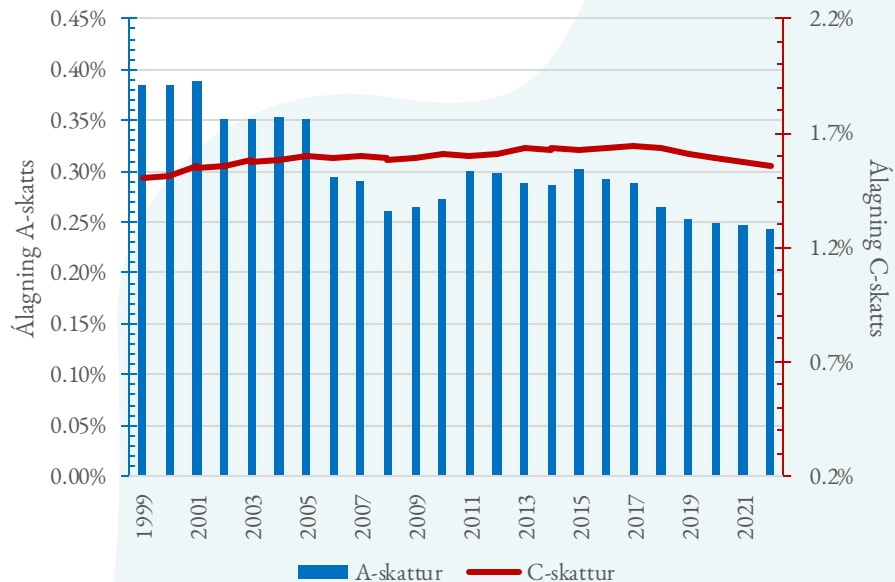


ÁLAGNING OG ÚTSVAR

Fasteignaskattar sem hlutfall af útsvarstekjum



Þróun meðalálagningarprósentu



Álagningarprósenta á A-hluta er yfirleitt í lögbundnu hámarki utan höfuðborgarsvæðisins (meðaltal 0,37%) enda er fasteignamat á höfuðborgarsvæði töluvert hærri. **Sveitarfélögum er heimilt að leggja allt að 25% ofan á lögbundið hámark A og C-skatts.**

VÍSITÖLUR, STOFNAR OG SKATTAR

SKATTSTOFNAR HAFJA STYRKST

A-stofn hefur hækkað mest en B-stofn hefur hækkað minnst og mun minna en C-stofn.



SKATTTEKJUR HAFJA HÆKKAÐ

C-stofn hefur hækkað mest, en B-skattur minnst. Álagningarhlutfall á B- og C-stofna er nánast óbreytt en hlutfall A-skatts hefur lækkað. Útsvarstekjur hafa hækkað umfram fasteignaskatt.



VERÐLAG OG LAUN

Launavísitalan hefur hækkað umfram neysluverðsvísitölu þannig að kaupmáttur launa hefur vaxið. Tekjur af A-skatti fylgja þróun kaupmáttar.



M.kr.	2013	2022	Breyting
Fasteignaskattstofn A	3.396.304	7.818.029	130%
Fasteignaskattstofn B	283.943	481.152	69%
Fasteignaskattstofn C	930.096	1.966.1360	111%
Alls	4.610.343	10.265.318	123%
Fasteignaskattar A	9.822	19.041	94%
Fasteignaskattar B	3.748	6.351	69%
Fasteignaskattar C	15.238	30.655	101%
Alls	28.808	56.047	95%
Útsvarstekjur	129.789	270.800	109%
Vísitölur	1. feb. 2012	1. feb. 2021	Breyting
Neysluverðsvísitala	391,0 stig	493,40 stig	26,19%
Byggingarvísitala	113,0 stig	151,10 stig	33,7%
Launavísitala	427,1 stig	781,20 stig	82,9%

ÁSKORANIR

FASTEIGNASKATTUR **TEKJUSKATTUR**

Fasteignaskattur er betri tekjustofn sveitarfélaga en útsvar (tekjuskattur) og dregur síður úr hvata til vinnu- og verðmætasköpunar. Að öðru óbreyttu ættu tekjur af fasteignaskatti að vera stöðugri og fyrirsjáanlegri en útsvarstekjur.

Mikilvægt er því að draga úr sveiflum í tekjum af fasteignaskatti.

TÍMARNIR BREYTAST

Einu beinu tekjurnar sem sveitarfélög hafa af fyrirtækjum eru fasteignagjöld. Sveitarfélög hafa lítinn hvata til að laða til sín tiltekna atvinnustarfsemi nema í gegnum fasteignaskatta og gjaldskrár.

Aukin netverslun og heimavinna breytir atvinnustarfsemi og þ.a.l. grunni fasteignaskatta á ýmiss konar atvinnuhúsnæði.

FLÓKIÐ MATSVERKEFNI

Viðmið fasteignamats er markaðsverð eigna. Fjöldi eigna og breytileiki leiða til þess að matskerfi verða flókin ef nálgast á rétt mat allra eigna. Erfitt er því fyrir fasteignaeigendur að skilja matsaðferðir til fulls.

Sveiflur á fasteignamarkaði valda ófyrirsjáanleika fyrir skattgreiðendur og hið opinbera.



YFIRLIT A-SKATTUR

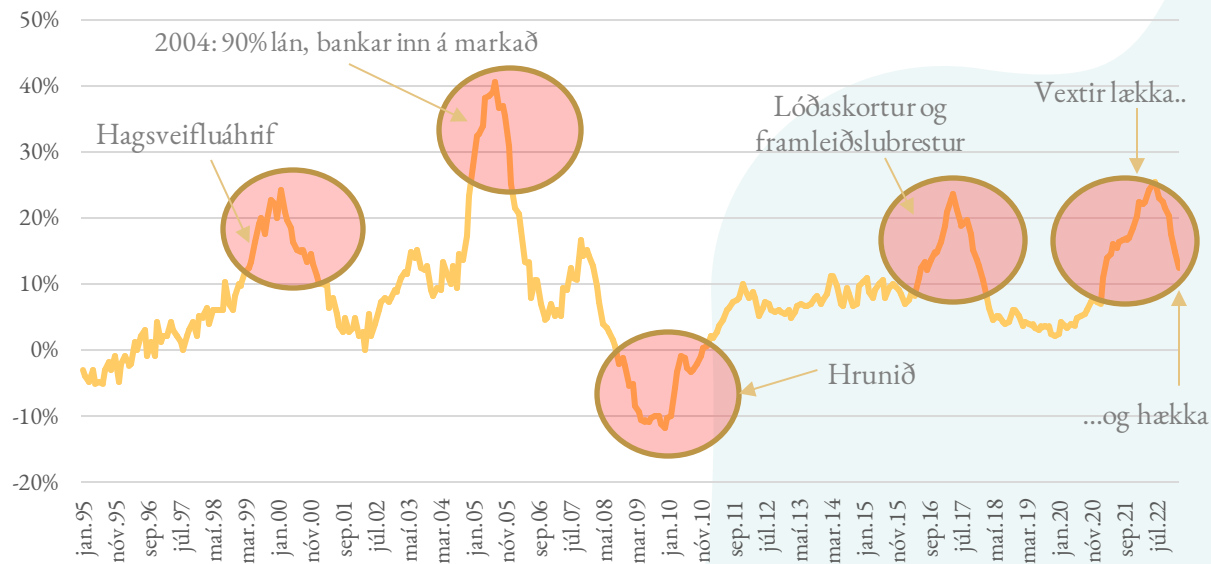
HVAR LIGGJA VANDAMÁLIN?





ÓFYRIRSJÁANLEIKINN: MARKAÐUR EÐA STJÓRNVÖLD?

12 mánaða breyting á vísitölu húsnæðisverðs á höfuðborgarsvæði





HÁTT FLÆKJUSTIG

FREISTNIVANDI

Freistandi er fyrir sveitarfélög að hækka álögur með því að halda óbreyttri álagningarprósentu þrátt fyrir verulega hækkun fasteignamats. Reglur Jöfnunar-sjóðs um nýtingu tekjustofna refsar sveitarfélögum sem lækka álagningu.

GJÖLD EÐA SKATTAR

Álögur þar sem brunabótamat er gjaldstofn eru í raun ekki gjöld heldur skattar, ígildi eignarskatts. Meginhluti gjaldanna rennur ekki til verkefna sem sérlögin um þau gera ráð fyrir. *Fasteignaeigendum almennt er ekki kunnugt um þetta fyrirkomulag.*

ÓGEGNSÆTT KERFI

Niðurstaða endurmats er birt í júní en skýrsla um fasteignamat er gefin út á síðasta fjórðungi ársins. Skýrslan er tæknileg og erfitt fyrir venjulega fasteignaeigendur að átta sig á áhrifum matsaðferða á þeirra eignir. Þetta torveldar þeim að koma athugasemdum á framfæri.

YFIRLIT B-SKATTUR

HVAR LIGGJA VANDAMÁLIN?





ÓREIÐA Í SKATTAFLOKKUN, UNÐANÞÁGUM OG ÁLAGNINGU

B-skattur er lagður á sjúkrastofnanir samkvæmt lögum um heilbrigðisþjónustu en **einkarekin heilbrigðisfyrirtæki greiða C-skatt.**

B-skattur er lagður á skóla, heimavistir, íþróttahús og bókasöfn. Aðrar byggingar hins opinbera eru í C-flokki.

Safnahús sem ekki eru rekin í ágóðaskyni eru undanþegin fasteignaskatti. Í slíku húsnæði er oft samkeppnisrekstur t.d. verslun og veitingaþjónusta.



Rafveitur, flugvelli, hafnir og brýr eru **undanþegin fasteignaskatti**, en aðeins sá hluti stöðvarhúsa sem eru ofanjarðar er skattskyldur.

B-stofn er reiknaður með kostnaðaraðferð en innri leiga opinberra bygginga í B-flokki liggur fyrir. **Af hverju er tekjaaðferð ekki notuð?**

Fasteignaskattstekjur af **B-flokki hafa hækkað umtalsvert minna (69%) en A- (94%) og C-flokkur (101%)** á árunum 2013-2022.



ÞESSI STAÐA VEKUR UPP SPURNINGAR UM SAMKEPPNISSTÖÐU EINKAFYRIRTÆKJA GAGNVART OPINBERUM REKSTRI

YFIRLIT C-SKATTUR

HVAR LIGGJA VANDAMÁLIN?





HEIMILD TIL 25% ÁLAGS



HÁMARK

Lögboðið hámark álagningar á C-stofn er 1,32%.

Sveitarfélögum er engu að síður heimilt að **hækka álagningu um allt að 25%**, þannig að álagning getur orðið allt að 1,65%.



59 sveitarfélög

nýta sér þessa heimild.



31 sveitarfélag

nýta sér þessa heimild til fulls.

01

Hvað þarf til?

Ekkert er í lögum um hvaða skilyrði þarf að uppfylla til að nýta þessa heimild.

02

Sveitarstjórnarlög?

Í sveitarstjórnarlögum (84. gr.) koma fram ströng skilyrði um heimild til 25% hækkunar á útsvari og fasteignaskatti þegar fjármál sveitarfélaga eru komin í algjört óefni.

03

Hvernig kom ákvæðið til?

Um er að ræða ákvæði sem verið hefur í lögum um áratugaskeið. Hvernig það er tilkomið er hins vegar óljóst.

04

Á einnig um A-stofn

Ákvæðið á einnig við um A-stofn en ekkert sveitarfélag nýtir þá heimild.





GAGNRÝNI EIGENDA OG NOTENDA ATVINNUHÚSNÆÐIS

EILÍFÐARVÉLIN

Vegna hækkana á fasteignamati og þar með fasteignagjöldum neyðast leigusalar íðulega til að hækka leigu. Tekjuaðferðin hefur hliðsjón af þeim tekjum sem húsnaðið gefur. Getur hækkandi leiga vegna hækkaðra fasteignagjalda þar með leitt til hærri fasteignamats og þannig orðið til *eilífðarvél* vegna víxlverkana?

MATSLÍKÖN ÓGEGNSÆ

Líkan byggir á margföldunarstuðli á heildartekjum. Forsendur og breytingar á matssvæðastuðlum, sem eru mikilvægustu breytur líkana, eru óljósar. Einnig er óljóst hvernig tekið er tillit til breytinga á kostnaði.

GÖGN TIL GRUNDVALLAR ÓFULLKOMIN

Matið nær til margra eigna um allt land en hlutfallslega fáar eignir mynda nýja gagnapunkta á hverju ári fyrir líkönin að nota. Þetta á sérstaklega við þegar verið er að horfa á matssvæði eða undirmatssvæði.



HUGMYNDIR OG ÁBENDINGAR



HUGMYNDIR, VIÐBÆTUR OG ENDURBÆTUR

#1 Gjöld

Sum gjöld ríkissjóðs eru ígildi eignarskatts.

Ættu eyrnamerkt gjöld innheimt í gegnum brunaiðgjöld ekki að renna til þeirra verkefna sem þeim eru ætluð?

#2 Upplýsingar

Áhrif matsaðferða og breytingar á fasteignamati eru illskiljanlegar fyrir fasteignaeigendur.

Hópurinn leggur til að upplýsingagjöf HMS verði bætt með t.d. reiknivél fasteignamats.

#3

Sveiflujöfnun

Fasteignamat ræðst af markaðsverði, en sveiflur á markaði gera stofninn ófyrirsjáanlegan.

Ætti að vera meðalhófsþak á hámarksprósentu-breytingu fasteignaskatta milli ára?

#4

Einföldun

Lægri álagning og annað matskerfi í B-skatti en C kann að vera samkeppnishindrun

Hópurinn stingur upp á að sameina B- og C-skatt. Endurskoða hækkunarheimild C-skatts. Allar fasteignir verði metnar og beri fasteignaskatta.

Áfram veginn saman

Fyrir hönd starfshópsins:

Einar Þorsteinsson, einar@reitir.is

Helgi Pétursson, formadur@leb.is

Sigurður Á. Snævarr, sigurdur@samband.is

Þorsteinn Arnalds, thorsteinn.arnalds@hms.is

Þórir Sveinsson, thorir@huso.is

Með hópnum störfuðu Ólafur Stephensen frá Félagi atvinnurekenda ásamt Nökkva Dan Elliðasyni og Sólveigu Ástudóttur Daðadóttur frá Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

