

MINNISBLAÐ

Til: Borgarráðs

Efni: Álagning fasteignagjalda 2026

Fasteignaskattar: Niðurstaða álagningar fasteignaskatta ársins 2026 nemur um 33,26 ma.kr. en í forsendum fjárhagsáætlunar sem byggir á fasteignamatsgrunni í júní 2025 var gert ráð fyrir að fasteignaskattar ársins 2026 myndu nema um 33,37 ma.kr. sem er um 101 m.kr hærra en álagningin er nú.

Eftirfarandi tafla sýnir sundurliðun fasteignaskatta á íbúðir, atvinnuhúsnæði og opinberar byggingar:

Gjald	Álagning 2026	Forsenda fjárhagsáætlunar 2026	Breyting 2026/2026 frá áætlun	Staða álagningar 31.12.2025	Breyting 2026/2025
Fasteignaskattur á íbúðum	9.186.411.275	9.217.058.000	-0,33%	8.269.845.353	11,08%
Fasteignaskattur af atvinnuhúsnæði	19.965.701.964	19.954.795.000	0,05%	18.962.866.052	5,29%
Fasteignaskattur opinb. bygg	4.116.852.810	4.198.735.000	-1,95%	3.988.813.264	3,21%
Samtals fasteignaskattar	33.268.966.049	33.370.588.000	-0,30%	31.221.524.669	6,56%

Lóðarleiga: Niðurstaða álagningar lóðarleigu nemur um 3,124 ma.kr en í forsendum fjárhagsáætlunar sem byggir á fasteignamatsgrunni í júní 2025 var gert ráð fyrir að lóðarleiga ársins 2026 myndi nema um 3,126 ma.kr sem er um 2 m.kr hærra en álagningin er nú.

Gjald	Álagning 2026	Forsenda fjárhagsáætlunar 2026	Breyting 2026/2026 frá áætlun	Staða álagningar 31.12.2025	Breyting 2026/2025
Lóðarleiga	1.230.655.910	1.241.465.000	-0,87%	1.110.459.769	10,82%
Lóðarleiga atv.h. og opinb.h.	1.893.734.123	1.885.322.000	0,45%	1.814.559.763	4,36%
Samtals lóðarleiga	3.124.390.033	3.126.787.000	-0,08%	2.925.019.532	6,82%

Eftirfarandi tafla sýnir sundurliðun á breytingu á fasteignamati eftir verði og magni.

Skattflokkur (fjárhæðir í þús.kr.)	Breyting á fasteignamati álagningar milli 2025 og 2026	Verðbreyting á fasteignamati milli áranna 2025 og 2026	Magnbreyting á fasteignamati milli áranna 2025 og 2026
Fasteignaskattur á íbúðum	11,08%	9,90%	1,08%
Fasteignaskattur af atvinnuhúsnæði	5,29%	3,80%	1,43%
Fasteignaskattur opinb. bygg.	3,21%	3,80%	-0,57%

Aðferðafræði álagningar 2026:

Þegar álagningarferlinu er lokið er álagningin bókuð og afstemmd milli Landskrár fasteigna og fjárhagskerfis og innheimta ársins hefst.

Tekjur af fasteignagjöldum fyrir árið 2026 voru áætlaðar í júní 2025 eftir að fyrirbyggjandi gögn voru gerð opinber hjá Þjóðskrá Íslands um fasteignamat og fjölda eininga á þeim tíma. Þetta er gert í samræmi við lög nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Niðurstaða áætlunar vegna ársins 2026 sést í töflu hér ofar í minnisblaðinu og var áætlunin samþykkt sem hluti af fjárhagsáætlun ársins 2026 í borgarstjórn í desember 2025.

Álagningarferilinn er í stórum dráttum þannig að í byrjun janúar keyrir Þjóðskrá Íslands gögn um fasteignir og fasteignamat þeirra í Reykjavík miðað við 31. desember 2025 inn í álagningarferfi fasteigna. Fjármála- og áhættustýringarvið framkvæmir álagningu samkvæmt fyrirfram ákveðnu verkferli til að tryggja rétta álagningu áður en hún er send út til gjaldenda. Sjá lýsingu á ferli í viðauka.

Ytri endurskoðendur endurskoða álagningarferlið í tengslum við gerð hvers ársreiknings. Farið hefur verið yfir ferlið með þeim á fundum, bakgögn hafa verið skoðuð og stikkprufur verið teknar. Sjá frekari samanburð einstakra skattflokka og lóðaleigu í neðangreindri töflu milli álagningaráranna 2025 og 2026.

Gjald	Álagning 2026	Staða álagningar 31.12.2025	Breyting 2026/2025
Fasteignaskattur á íbúðum	9.186.411.275	8.269.845.353	11,08%
Fasteignaskattur af atvinnuhúsnæði	19.965.701.964	18.962.866.052	5,29%
Fasteignaskattur opinb. bygg.	4.116.852.810	3.988.813.264	3,21%
Samtals fasteignaskattur	33.268.966.049	31.221.524.669	6,56%
Lóðarleiga	1.230.655.910	1.110.459.769	10,82%
Lóðarleiga atv.h. og opinb.h.	1.893.734.123	1.814.559.763	4,36%
Samtals lóðarleiga	3.124.390.033	2.925.019.532	6,82%
Samtals fasteignaskattar og lóðaleiga	36.393.356.082	34.146.544.201	6,58%

Álagningin verður auglýst í Morgunblaðinu fimmtudaginn 22. janúar nk., hún er síðan birt á reykjavik.is/minar-sidur og island.is í næstu viku. Kröfur eru keyrðar í bankann vegna 1. gjalddagans á sama tíma og álagningin verður birt á reykjavik.is/minar-sidur og island.is.

Álagningar- og breytingarseðlar eru ekki sendir í pósti til gjaldenda í samræmi við breytingu á lögum nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga sem tók gildi 1. janúar 2019, en þá er sveitastjórn heimilt að birta reikninga um álagningu fasteignaskatts rafrænt.

Halldóra Káradóttir

sviðsstjóri fjármála- og áhættustýringarsviðs

Viðaukar:

1. Önnur fasteignagjöld 2026.
2. Áætlaðar tekjur á gjalddaga 2026.
3. Álagningarferli 2026.
4. Auglýsingar um álagningu fasteignagjalda 2026.
5. Upplýsingar á álagningarseðli um álagningu fasteignagjalda 2026.

1. Önnur fasteignagjöld 2026:

Sorphirðugjöld:

Gjald	Álagning 2026	Forsenda fjárhagsáætlunar 2026	Breyting 2026/2026 frá áætlun	Staða álagningar 31.12.2025	Breyting 2026/2025
Gjald vegna endurvinnslustöðva	1.328.373.600	1.371.192.000	-3,12%	1.253.003.136	6,02%
Sorphirðugjöld	2.325.492.685	2.387.428.000	-2,59%	2.226.183.007	4,46%
Samtals sorpgjöld	3.653.866.285	3.758.620.000	-2,79%	3.479.186.143	5,02%

Afsláttur fasteignagjalda:

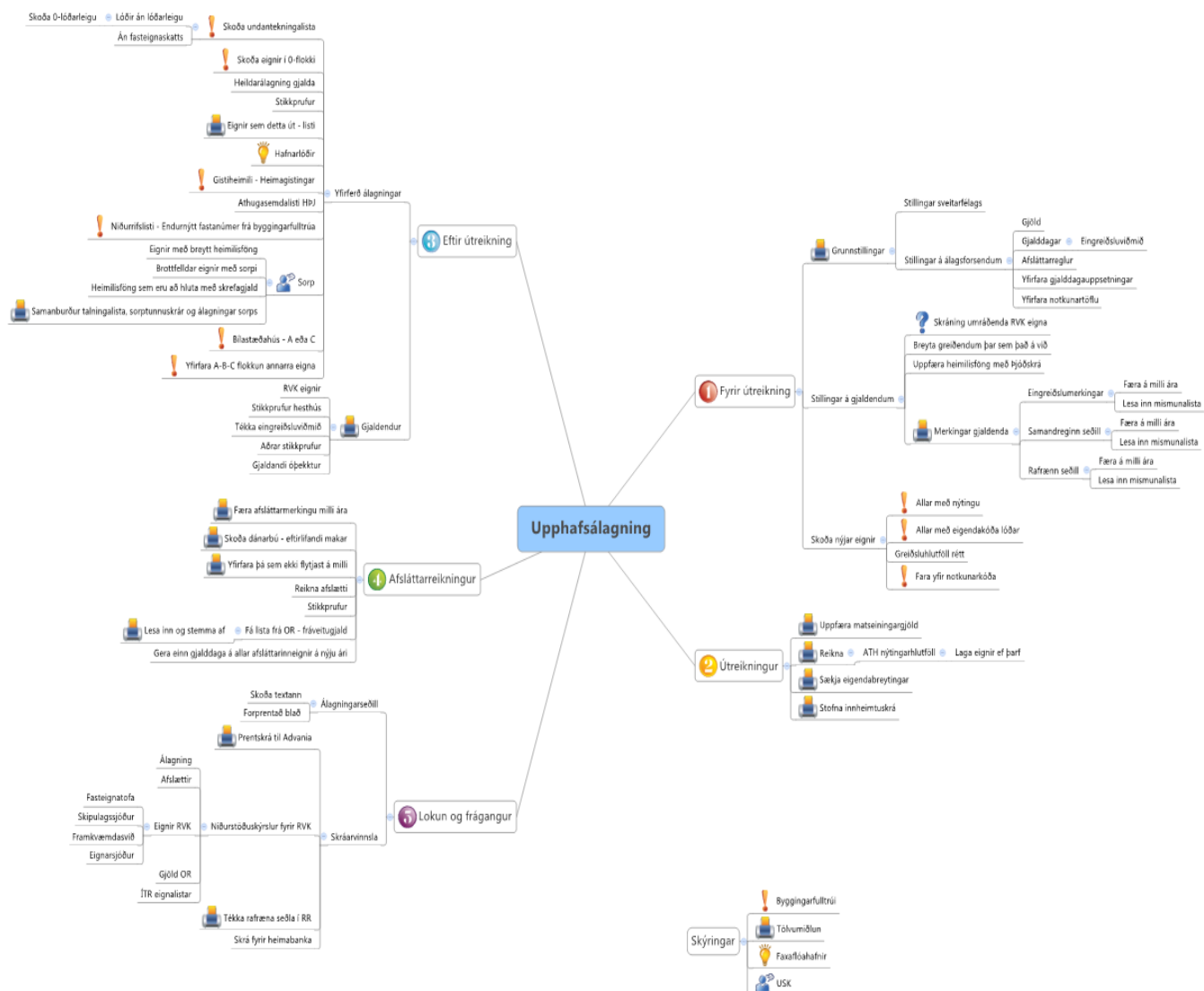
Gjald	Álagning 2026	Forsenda fjárhagsáætlunar 2026	Breyting 2026/2026 frá áætlun	Staða álagningar 31.12.2025	Breyting 2026/2025
Afsláttur fasteignaskatts	373.403.635	429.000.000	-12,96%	360.155.673	3,68%
Afsláttur fráveitugjalds	193.570.531	221.000.000	-12,41%	196.449.625	-1,47%
Samtals afsláttur	566.974.166	650.000.000	-12,77%	556.605.298	1,86%

2. Áætlaðar tekjur á gjalddaga 2026.

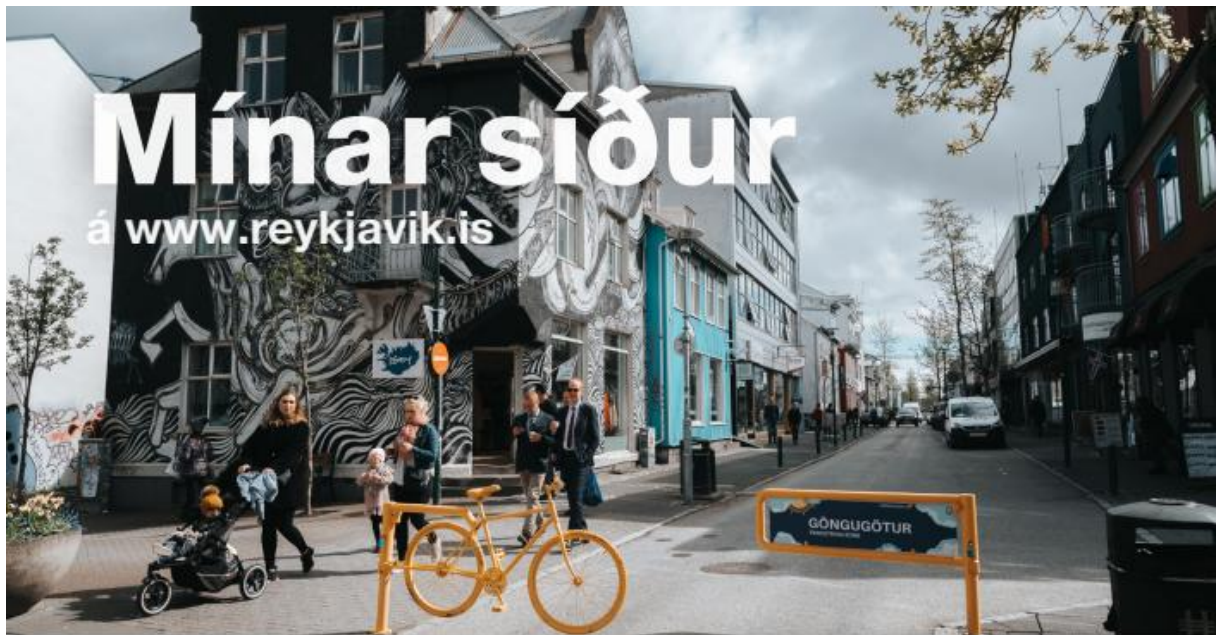
Áætlaðar tekjur ársins af fasteignagjöldum skiptast þannig á gjalddaga:

Gjalddagi	Gjalddagaupphæð
1 31.1.2026	3.612.414.824
1 5.2.2026	-5.585.013
2 2.3.2026	3.587.341.839
3 4.4.2026	3.587.341.839
4 2.5.2026	3.587.341.839
5 1.6.2026	3.587.341.839
6 5.7.2026	3.587.341.839
7 2.8.2026	3.587.341.839
8 1.9.2026	3.587.341.839
9 3.10.2026	3.587.341.839
10 1.11.2026	3.587.341.839
11 5.12.2026	3.587.341.839
Samtals	39.480.248.201

3. Álagningarferli 2026



4. Auglýsingar um álagningu fasteignagjalda 2026



Álagningar- og breytingarseðlar fasteignagjalda í Reykjavík 2026 verða aðeins birtir á vefsíðunni island.is og á reykjavik.is/minar-sidur á árinu 2026.

Álagningar- og breytingarseðlarnir verða ekki sendir í pósti í samræmi við breytingu sem gerð var á lögum nr. 4/1995 sem tók gildi 1. janúar 2019, en þá er sveitarstjórn heimilt að senda tilkynningu um álagningu fasteignaskatts rafrænt.

Á vef Reykjavíkurborgar undir „mínar síður“ geta fasteignaeigendur:

- skoðað álagningarseðil fasteignagjalda (eftir 26. janúar 2026) og alla breytingarseðla þar á eftir
- skráð sig í boðgreiðslu fasteignagjalda
- gefið upp reikningsnúmer ef til endurgreiðslu kemur
- óskað eftir að fá senda greiðsluseðla fyrir fasteignagjöldum
- sent inn erindi vegna fasteignagjalda

Fasteignagjöld ársins 2026, yfir 25.000 kr., greiðast með ellefu jöfnum greiðslum á gjalddögum: 31. janúar, 2. mars, 4. apríl, 2. maí, 1. júní, 5. júlí, 2. ágúst, 1. september, 3. október, 1. nóvember og 5. desember

Gjalddagi fasteignagjalda undir 25.000 kr. er 31. janúar.

Fasteignagjöld í Reykjavík verða innheimt í netbönkum. Fasteignaeigendum er jafnframt bent á beingreiðslur hjá öllum bankastofnunum og boðgreiðslur af greiðslukortum.

Nánari upplýsingar og aðstoð má fá með því að senda fyrirspurn á netfangið upplýsingar@reykjavik.is eða í síma 411 1111.





Borgarstjórnin í Reykjavík, 22. janúar 2026.

Álagningar- og breytingarseðlar fasteignagjalda í Reykjavík 2026 verða birtir á vefsíðunni island.is og á reykjavik.is/minar-sidur á næstu dögum. Álagningar- og breytingarseðlar eru ekki sendir í pósti í samræmi við breytingu sem gerð var á lögum nr. 4/1995 sem tók gildi 1. janúar 2019, en þá er sveitarstjórn heimilt að senda tilkynningu um álagningu fasteignaskatts rafrænt.

Fasteignagjöldin verða innheimt í gegnum netbanka þar sem jafnframt er hægt að prenta út greiðsluseðil. Greiðsluseðlar verða ekki sendir út en hægt er að óska eftir heimsendum greiðsluseðlum á mínum síðum á www.reykjavik.is eða í gegnum þjónustuver Reykjavíkurborgar í síma 411 1111.

Fjármála- og áhættustýringarsvið Reykjavíkurborgar annast álagningu og innheimtu á fasteignaskatti, lóðaleigu og sorphirðugjaldi.

Fasteignagjöld ársins 2026, yfir 25.000 kr., greiðast með ellefu jöfnum greiðslum á eftirfarandi gjalddögum: **31. janúar, 2. mars, 4. apríl, 2. maí, 1. júní, 5. júlí, 2. ágúst, 1. september, 3. október, 1. nóvember og 5. desember**

Gjalddagi fasteignagjalda undir 25.000 kr. er 31. janúar.

Tekjulágir elli- og örorkulífeyrisþegar, sem fengu afslátt af fasteignaskatti og fráveitugjaldi sem greitt er til Orkuveitu Reykjavíkur á síðastliðnu ári, fá einnig að óbreyttu afslátt af fasteignaskatti og fráveitugjaldi fyrir árið 2026 að teknu tilliti til tekjuviðmiða. Eftir yfirferð Ríkisskattstjóra á skattframtölum elli- og örorkulífeyrisþega framkvæmir Fjármála- og áhættustýringarsvið breytingar á fasteignaskatti og fráveitugjaldi. **Það þarf því ekki að sækja sérstaklega um afslátt þessara gjalda.** Við álagningu fasteignagjalda í janúar verður afsláttur elli- og örorkulífeyrisþega til bráðabirgða miðaður við tekjur ársins 2024. Þegar álagning vegna tekna ársins 2025 liggur fyrir í júní 2026, verður afslátturinn endanlega ákvarðaður og verða þá allar breytingar tilkynntar bréflaga seinnipartinn í október.

Skilyrði afsláttar eru að viðkomandi sé elli- eða örorkulífeyrisþegi, sé þinglýstur eigandi fasteignar, eigi þar lögheimili og geti átt rétt á vaxtabótum vegna hennar skv. B-lið 68. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt og eignaskatt.

Einungis er veittur afsláttur vegna íbúðarhúsnæðis til eigin nota.

Borgarráð hefur ákveðið að tekjumörk elli- og örorkulífeyrisþega vegna afsláttar fasteignaskatts og fráveitugjalds á árinu 2026 verði eftirfarandi:

100% afsláttur: Einstaklingur með tekjur allt að 6.000.000 kr.

A100 Samskattaðir einstaklingar með tekjur allt að 8.360.000 kr.

80% afsláttur: Einstaklingur með tekjur á bilinu 6.000.001 til 6.860.000 kr.

A80 Samskattaðir einstaklingar með tekjur á bilinu 8.360.001 til 9.270.000 kr.

50% afsláttur: Einstaklingur með tekjur á bilinu 6.860.001 til 7.980.000 kr.

A50 Samskattaðir einstaklingar með tekjur á bilinu 9.270.001 til 11.080.000 kr.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Borgartúni 12-14, veitir allar upplýsingar varðandi álagningu og breytingar á gjaldi fyrir meðhöndlun úrgangs í síma 411 1111. Einnig má leita upplýsinga með tölvupósti á netfangið sorphirda@reykjavik.is.

Fjármála- og áhættustýringarsvið Reykjavíkurborgar. Hófðatorgi, Borgartúni 12-14, veitir upplýsingar varðandi álagningu fasteignaskatts og lóðarleigu og breytingar á þeim í síma 411 1111. Einnig má leita upplýsinga með tölvupósti á netfangið fasteignagjold@reykjavik.is.

Hægt er að leita upplýsinga um ofangreind atriði á heimasíðu Reykjavíkurborgar: www.reykjavik.is



Fasteignagjöld 2026

Hér getur þú skoðað **álagningar- og
breytingarseðla fasteignagjalda**
í Reykjavík **2026**.



Reykjavík

5. **Upplýsingar á álagningarseðli um álagningu fasteignagjalda 2026**

Fasteignaskattur

Reiknast af fasteignamati húss og lóðar. Samkvæmt 29. gr. laga nr. 6/2001, sbr. 1. gr. laga nr. 36/2022, annast Húsnæðis- og mannvirkjastofnun fasteignamat. Álagning fasteignaskatts er gerð samkvæmt II. kafla laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995, með áorðnum breytingum. Álagningarprósenta hefur verið ákveðin á íbúðarhúsnæði 0,18%, á atvinnuhúsnæði 1,60% og á aðrar eignir 1,32%. Álagning fasteignaskatts er kæránleg til yfirfasteignamatsnefndar og skal kæra borin fram innan þriggja mánaða frá álagningu.

Lóðaleiga

Með heimild í lögum nr. 86/1943 sbr. lög nr. 68/1978, ákveður borgarstjórn leigugjald eftir lóðir og lönd sem borgin lætur á leigu. Leigugjaldið fyrir íbúðahúsalóðir er 0,2% af lóðamati þeirra en 1,0% fyrir atvinnulóðir. Lóðaleiga innheimtist með fasteignagjöldum.

Gjald fyrir meðhöndlun úrgangs

Gjald fyrir meðhöndlun úrgangs er lagt á með heimild í 2. mgr., 23. gr. laga nr. 55/2003 um meðhöndlun úrgangs með síðari breytingum og 5. mgr., 59. gr. laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, með síðari breytingum. Gjald fyrir sorphirðu við heimili miðast við fjölda og stærð sorpláta við hverja húseign, losunartíðni þeirra, tegund úrgangs og vegalengd sem draga þarf sorplát. Í fjöleignarhúsum er gjöldunum skipt eftir hlutfallstölu eigenda í viðkomandi sameign sbr. 43. og 45. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Gjald vegna grenndar- og endurvinnslustöðva Sorpu er lagt á sem fast gjald á hverja íbúð. Gjaldskrá sorphirðu í Reykjavík má finna hér: <https://reykjavik.is/sorphirda/gjaldskra> Sé ílátum fjölgað eða fækkað á árinu miðast gjaldið við þá viku sem breytingarnar fara fram. Sé ílátum fjölgað eða fækkað er innheimt gjald fyrir akstur og skráningu. Álagning á gjaldi fyrir meðhöndlun úrgangs er kæránleg til úrskurðarnefndar umhverfs- og auðlindamála og er kærufrestur einn mánuður frá álagningu. Nánari upplýsingar og aðstoð má fá í síma 411-1111 og/eða með því að senda fyrirspurn á netfangið upplýsingar@reykjavik.is.

Afsláttur fasteignaskatts og fráveitugjalds hjá elli- og örorkulífeyrisþegum

Tekjulágir elli- og örorkulífeyrisþegar, sem fengu afslátt af fasteignaskatti og fráveitugjaldi sem greitt er til Orkuveitu Reykjavíkur á liðnu ári, fá einnig að óbreyttu afslátt fasteignaskatts og fráveitugjalds fyrir árið 2026 að teknu tilliti til tekjuviðmiða. Eftir yfirferð Ríkisskattstjóra á skattframtölum framkvæmir Fjármála- og áhættustýringarsvið breytingar á fasteignaskatti og fráveitugjaldi elli- og örorkulífeyrisþega. Það þarf því ekki að sækja sérstaklega um afslátt þessara gjalda. Við álagningu fasteignaskatta í janúar verður afsláttur elli- og örorkulífeyrisþega til bráðabirgða miðaður við tekjur ársins 2024. Þegar álagning vegna tekna ársins 2025 liggur fyrir í júní á þessu ári, verður afslátturinn endanlega ákvarðaður og verða þá allar breytingar tilkynntar bréflaga seinnipartinn í október. Afsláttur af fasteignaskatti og fráveitugjaldi er byggður á reglum sem borgarstjórn setur, sbr. 4. mgr. 5. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga og eru aðgengilegar á www.reykjavik.is/fasteignagjald.

Álagning og innheimta

Álagningar og breytingarseðlar eru ekki sendir í pósti á árinu 2026 í samræmi við breytingu sem gerð var á lögum nr. 4/1995 sem tók gildi 1. janúar 2019, en þá er sveitarstjórn heimilt að senda tilkynningu um álagningu fasteignaskatts rafrænt. Fasteignaskattur, lóðaleiga fyrir íbúðarhúsalóðir og sorphirðugjald eru tryggð með lögveði í fasteigninni. Séu eigendur fleiri en einn bera þeir sameiginlega ábyrgð á greiðslu gjaldanna og verða sjálfir að annast skiptingu þeirra. Dráttarvextir reiknast frá gjalddaga ef ekki er greitt innan 30 daga frá gjalddaga, skv. 5. mgr. 4 gr., sbr. 1. mgr. 32. gr. laga nr. 4/1995, um tekjustofna sveitarfélaga og III. kafla laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Innheimtuviðvörðun er send út eftir eindaga þar sem gjaldendum er gefinn kostur á að greiða kröfu svo komist verði hjá milli- og löginneimtu gjaldanna.

• Vakin er athygli á því að hægt er að greiða fasteignagjöldin með beingreiðslum í banka. Upplýsingar um beingreiðslur eru í þjónustubönkum og sparisjóðum. Einnig er hægt að greiða fasteignagjöldin með boðgreiðslum, hægt er að skrá boðgreiðslur á Mínum síðum á www.reykjavik.is/minarsidur. Nánari upplýsingar og aðstoð má fá í síma 411-1111 og/eða með því að senda fyrirspurn á netfangið upplýsingar@reykjavik.is.

• Fjárstýringar- og innheimtuskrifstofa Borgartúni 12-14, veitir allar upplýsingar varðandi álagningu og breytingar á fasteignaskatti og lóðarleigu í síma 411-1111. Einnig má leita upplýsinga með tölvupósti á netfangið fasteignagjald@reykjavik.is og/eða senda erindi frá vefslóðinni <http://reykjavik.is/erindi-vegna-fasteignagjalda>.

• Reykjavíkurborg annast fruminnheimtu gjaldanna. Inkasso ehf. annast milliinnheimtu gjaldanna og Gjaldheimtan ehf. annast löginneimtu gjaldanna