



Viðtakandi: Borgarráð

Sendandi: Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 10. janúar 2025

MSS24100154

SVAR VIÐ FYRIRSPURN

Þann 17. október 2024 lagði borgarráðsfulltrúi Sjálfstæðisflokksins fram í borgarráði eftirfarandi fyrirspurn um fasteignagjöld:

Óskað er eftir greinargerð um fasteignagjöld, fasteignaskatta og önnur opinber gjöld, sem lögð eru á atvinnuhúsnæði í Reykjavík. Í greinargerðinni verði yfirlit um álagningu slíkra gjalda í borginni í samanburði við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu. Einnig verði veittar samanburðarhæfar upplýsingar um það hvernig staðið er að slíkri álagningu á atvinnuhúsnæði í borgum á Norðurlöndum, Bretlandi, Þýskalandi og Frakklandi.

Svar við fyrirspurn

Samkvæmt lögum um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 (og í reglugerð um fasteignaskatt nr. 1160/2005) eru fasteignaskattar einn tekjustofna sveitarfélaga ásamt útsvari og framlagi frá Jöfnunarsjóði sveitarfélaga. Leggja skal árlega fasteignaskatt á allar fasteignir sem metnar eru í fasteignamati en stofn til álagningar skal vera fasteignamat þeirra. Sveitastjórn ákveður skatthlutfall og skal það vera innan eftirtalinnna marka, sbr. 3 gr. laganna:

- Allt að 0,5% af fasteignamati.
Undir þennan lið falla 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.
- 1,32% af fasteignamati ásamt lóðarréttindum.
Undir þennan staflíð falla sjúkrastofnarnir, skólar, heimavistir, leiksskólar, íþróttahús og bókasöfn.
- Allt að 1,32% af fasteignamati, ásamt lóðarréttindum.
Undir þennan staflíð falla allar aðrar fasteignir, svo sem iðnaðar-, skrifstofu, og verzlunarhúsnæði, fiskeldismannvirki, veiðihús og mannvirki sem nýtt eru fyrir ferðaþjónustu.

Undanþegnar fasteignaskatti eru kirkjur og bænahús íslensku þjóðkirkjunnar og annarra trúarfélaga, safnahús að því leyti sem þau eru ekki rekin í ágóðaskyni og hús erlendra ríkja og hús alþjóðastofnana.



Reykjavík



Í lögnum kemur fram að sveitarstjórn er heimilt að hækka um allt að 25% hundraðshluta þá skatta sem tilgreindir eru í a- og c- liðum hér að ofan. Hámarks hlutfall fasteignaskatts með álagi er því 0,625% fyrir eignir sem falla undir a-lið og 1,650% fyrir eignir sem falla undir c-lið. Sveitastjórn er ennfremur heimilt samkvæmt lögnum að lækka eða fella niður fasteignaskatt sem tekjulitlum elli- og örorkulífeyrisspegum er gert að greiða og skal sveitastjórn setja reglur um beitingu þessa ákvæðis, svo sem um tekjumörk, tekjuflokka og hvort að lækkun sé í formi fastrar krónutölu eða hlutfalls af fasteignaskatti. Tekjulágum elliífeyrispegum og öryrkjum í Reykjavík er veittur afsláttur af fasteignaskatti og fráveitugjaldi íbúða sinna skv. tekjuviðmiðum samþykktum af borgarráði, en í tilfelli atvinnuhúsnæðis er ekki um slíka afslætti að ræða enda ekki heimild fyrir því í lögum.

Atvinnuhúsnæði fellur undir c-lið í 3. gr. laga nr. 4/1995 og er því heimilt að leggja allt að 1,32% eða allt að 1,65% ef heimild til 25% hækkunar er fullnýtt.

Fasteignaskatti á atvinnuhúsnæði fylgir lögveð í fasteign þeirri sem hann er lagður á og skal, ásamt dráttarvöxtum í tvö ár frá gjalddaga, ganga fyrir öllum öðrum veðkröfum sem á eigninni hvíla. Samkvæmt innheimtureglum Reykjavíkurborgar eru fasteignagjöld send til milliinnheimtu 55 dögum eftir gjalddaga. Löginneimtuþréf vegna fasteignagjalda skulu send eftir að allir gjalddagar ársins eru fallnir í eindaga.

Álagningarprósenta fasteignaskatts á atvinnuhúsnæði í Reykjavík er 1,6% og lóðarleiga 1,0%. Álagningarprósenta hefur verið óbreytt síðan árið 2021 en það ár var hún lækkuð úr 1,65%. Fasteignaskattur er lagður á í upphafi hvers árs og er gjöldum ársins skipt í 11 gjalddaga. Hægt er að greiða með greiðsluseðli í banka eða með boðgreiðslum.

Í eftirfarandi töflu má sjá hvernig álagningu fasteignaskatts og lóðarleigu á atvinnuhúsnæði í sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu er háttað:

Fasteignaskattur af atvinnuhúsnæði 2025	Álagningarprósenta 2025	Lóðarleiga 2025
Reykjavík	1,60%	1,0%
Kópavogur	1,40%	185,4 kr/fm
Hafnarfjörður	1,39%	1,2%
Garðabær	1,52%	1,0%
Akureyri	1,63%	2,8%
Mosfellsbær	1,50%	1,1%
Seltjarnarnes	1,15%	1,8%





Í eftirfarandi töflu má sjá þróun álagðs fasteignaskatts af atvinnuhúsnæði í Reykjavík, skatttekjur og hlutfall fasteignaskatts af atvinnuhúsnæði af heildarfasteignaskatti og sem hlutfall af skatttekjum:

Álagningarár	Fasteignaskattur af atvinnuhúsnæði	Skatttekjur	Hlutfall fast.sk. af atvinnuhúsn. af heildar fast.sk.	Hlutfall fast.sk. af atvinnuhúsn. af skatttekjum
2025Á	18.692.418.350	155.909.948.000	61%	12,0%
2024Ú	17.696.952.713	146.206.079.000	60%	12,1%
2023	16.910.392.469	135.320.671.000	62%	12,5%
2022	15.124.035.155	118.591.219.000	63%	12,8%
2021	14.407.974.081	110.501.161.000	64%	13,0%
2020	14.611.379.404	102.775.287.000	65%	14,2%
2019	13.932.249.262	99.313.039.000	66%	14,0%
2018	11.876.222.221	92.660.626.000	65%	12,8%
2017	10.665.912.115	85.021.305.000	63%	12,5%
2016	9.542.394.218	76.382.206.000	63%	12,5%
2015	9.127.827.306	69.284.591.000	64%	13,2%

Mjög ólíkt fyrirkomulag er við lýði við álagningu og innheimtu á fasteignaskatti milli landa og borga sem gerir samanburð við fyrirkomulagið hjá Reykjavíkurborg erfiðan. Sem dæmi má nefna að í sumum löndum er fasteignaskattur greiddur bæði til sveitarfélags og til ríkis og eins og á Íslandi getur skatthlutfall verið ólíkt milli sveitarfélaga innan lands. Eins kann að vera blæbrigðamunur á því hvort stuðst er við fasteignamat sem tekur mið af markaðsvirði eða öðru mati og hvort hægt sé að draga frá fasteignaskatti útgjöld vegna viðhalds og viðgerða.

Virðingarfyllt,
Halldóra Káradóttir
sviðstjóri
fjármála- og áhættustýringarsvið



Reykjavík