



Reykjavík, 30. október 2018

R18100259

1232

TRÚNAÐARMÁL

Borgarráð

Álagningarhlutfall fasteignaskatta og lóðarleigu 2019

Lagt er til að álagningarhlutfall fasteignaskatta og lóðarleigu vegna ársins 2019 verði sem hér segir:

1. Hlutfall fasteignaskatts skv. a-lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 með síðari breytingum verði 0,18%.
2. Hlutfall fasteignaskatts skv. b-lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 með síðari breytingum verði 1,32%.
3. Hlutfall fasteignaskatts skv. c-lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 með síðari breytingum verði 1,32%, að viðbætti hækkun um 25%, sbr. heimild í 4. mgr. sömu greinar (1,65%).
4. Hlutfall lóðarleigu fyrir íbúðarhúsaloðir verði 0,2% af fasteignamatsverði.
5. Hlutfall leigu fyrir verslunarlóðir, iðnaðarloðir og lóðir fyrir opinberar byggingar verði 1,0% af fasteignamatsverði.

Greinargerð

Tillagan felur í sér óbreytt álagningarhlutföll fasteignaskatta og lóðarleigu milli áranna 2018 og 2019.

Þær fasteignir í Reykjavík sem falla undir a-lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga eru fyrst og fremst íbúðir og íbúðarhús ásamt lóðarréttindum en undir þennan lið falla einnig erfðafestulönd í dreifbýli og jarðeignir, útihús og mannvirki á bújörðum sem tengd eru landbúnaði, hesthús, öll hlunnindi og sumarbústaðir ásamt lóðarréttindum.

Í fjárhagsáætlun 2019 og fimm ára áætlun 2019-2023 er gert ráð fyrir að álagningarhlutföll fasteigna-gjalda (þ.e. fasteignaskatts og lóðarleigu) haldist óbreytt út áætlunartímabilið. Fasteignagjöld ársins 2019 eru áætluð út frá fasteignamati ársins 2019, sem hækkaði um 14,8% á milli ára, ásamt væntum tekjum af fasteignum í byggingu og lokið verður við á árunum 2018 og 2019.

Fasteignagjöld (m.kr.)	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Íbúðarhúsnæði	4.119	4.621	4.982	5.311	5.661	6.032
Atvinnuhúsnæði	12.001	14.194	15.782	16.987	18.230	19.531
Opinbert húsnæði	2.429	2.767	2.975	3.338	3.501	3.669
Fasteignaskattar alls	18.549	21.583	23.739	25.636	27.392	29.232
Lóðarleiga	1.690	2.041	2.238	2.412	2.576	2.748
Fasteignagjöld (fasteignask + lóðarleiga)	20.239	23.624	25.977	28.048	29.967	31.980
Þar af hlutur Reykjavíkurborgar (fasteignagjöldum)	-1.468	-1.708	-1.810	-1.889	-1.965	-2.046
Nettó fasteignagjöld	18.751	21.916	24.167	26.159	28.002	29.934
% breyting milli ára		16,9%	10,3%	8,2%	7,0%	6,9%

Árin 2020-2023 er gert ráð fyrir magnaukningu fasteignagjalda í samræmi við áætlanir um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis í Reykjavík. Stuðst er annars vegar við mat frá umhverfis- og skipulagssviði á mögulegum fjölda fullgerðra íbúða í Reykjavík og hins vegar við áætlanir um uppbyggingu atvinnu- og opinbers húsnæðis frá skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar. Gert er ráð fyrir að um 5.590 ný íbúðarhúsnæði verði fullgerð á árunum 2019-2023 og um 375.000 fermetrar atvinnuhúsnæðis.

Helstu óvissuþættir við mat á tekjum af fasteignagjöldum varða þróun fasteignamats íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Þar sem fasteignamat á að endurspegla verðþróun fasteigna er í fimm ára áætlun gert ráð fyrir að fasteignamat þróist í takt við hækkun launa árin 2020-2023. Launaþróun hefur sögulega séð reynst þokkalega sem skýribreyta fyrir þróun íbúðaverðs en á síðustu árum hefur fasteignaverð tekið fram úr þróun launa sem rekja má m.a. til mikillar umframeftirspurnar húsnæðis. Nýlegar vísbendingar benda þó til þess að fasteignamarkaður fyrir íbúðarhúsnæði sé að leita í jafnvægi eftir miklar verðhækkanir undanfarin ár, sbr. umfjöllun í kafla 2., og eru dæmi um verðlækkanir í sumum hverfum. Framboð af húsnæði og þá sérstaklega af minni íbúðum hefur verið að aukast á árinu þar sem uppbyggingarverkefni síðustu ára eru loks að skila sér inn á markaðinn. Mun meiri óvissa er hins vegar um verðþróun atvinnuhúsnæðis, sem hækkad hefur mikið á síðustu árum, þar sem tiltölulega fáir kaupsamningar eru á bakvið útreikning á fermetraverði.

Helstu forsendur, % breyting milli ára	2019	2020	2021	2022	2023
Magnaukning heild	1,8%	3,8%	3,5%	2,6%	2,5%
Hækkun fasteignamats milli ára	14,8%	6,0%	4,4%	4,2%	4,2%
% br. fasteignagjalda milli ára	16,7%	10,0%	8,0%	6,5%	6,7%

Dagur B. Eggertsson